

**KAJIAN YURIDIS PEMBERIAN SANKSI ADMINISTRATIF TERHADAP PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH YANG MELAKUKAN TINDAK PIDANA DENGAN
ANCAMAN HUKUMAN DI BAWAH 5 (LIMA) TAHUN**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat – Syarat Memperoleh Gelar Magister
Kenotariatan



OLEH:

ZEFANYA HELENA ROSNATALIA MAKAMPOH

NIM: 176010200111099

**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
MALANG
2019**

RINGKASAN

Zefanya Helena Rosnatalia Makaampoh, Program Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya Malang, November 2019. **Kajian Yuridis Pemberian Sanksi Administratif Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Melakukan Tindak Pidana Dengan Ancaman Hukuman Di Bawah 5 (lima) Tahun**, Dr. Abdul Madjid, S.H., M.Hum., R. Imam Rachmat Sjafi'i, S.H., M.Kn.

Pada tesis ini, penulis mengangkat permasalahan kajian yuridis pemberian sanksi administratif terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman di bawah 5 (lima) tahun. Pilihan tema tersebut dilatarbelakangi menurut Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, ada tiga macam pemberhentian bagi seorang PPAT yaitu pemberhentian dengan hormat, pemberhentian sementara dan pemberhentian dengan tidak hormat. Namun didalam Pasal 10 ayat (3) huruf b tidak ada penjelasan integral mengenai pemberhentian tidak hormat bagi PPAT yang melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman di bawah 5 (lima) tahun. Didalam ketentuan tersebut hanya disebutkan PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat apabila dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Berdasarkan hal tersebut diatas, Rumusan masalah yang diangkat dalam tesis ini adalah:

1. Bagaimana pemberian sanksi administratif terhadap PPAT yang melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman pidana dibawah 5 (lima) tahun dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah?
2. Bagaimana kebijakan formulasi hukum pengaturan tentang pemberian sanksi administratif terhadap PPAT yang melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman pidana dibawah 5 (lima) tahun dimasa yang akan datang (*ius constituendum*)? Metode yang digunakan dalam penelitian tesis ini merupakan penelitian yuridis normatif, dengan metode pendekatan peraturan perundang-undang (*statute approach*), dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Bahan hukum yang

digunakan dalam penelitian ini yaitu bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Teknik analisis yang digunakan adalah konstruksi hukum.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa PPAT yang melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman pidana dibawah 5 (lima) tahun tidak dapat dikenakan Pemberian Sanksi Adminstratif, Hal ini dikarenakan terdapat kekosongan hukum dalam Pasal 10 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah terkait pemberian sanksi administratif bagi PPAT yang melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman dibawah 5 (lima) tahun. Maka dari itu, diperlukan aturan yang mengatur mengenai Pemberian Sanksi Admnistratif terhadap PPAT yang melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman pidana dibawah 5 (lima) tahun dimasa yang akan datang (*ius contituendum*). Pemberian sanksi ini bertujuan agar tercapainya kepastian hukum serta tidak terjadi kesewenangan yang dilakukan oleh PPAT.

SUMMARY

Zefanya Helena Rosnatalia Makaampoh, Master's in Notarial Law, Universitas Brawijaya, Malang, November 2019, **Juridical Study on Imposition of Administrative Sanction on Land Deed Official involved in a Crime punishable by less than 5 Years' Imprisonment**, Dr. Abdul Madjid, S.H., M.Hum., R. Imam Rachmat Sjafi'i, S.H., M.Kn.

This is a juridical research studying imposition of administrative sanction on a Land Deed Official (hereinafter PPAT) involved in a crime punishable by less than 5 years' imprisonment. This research topic embarks from the study of Article 10 of Government Regulation Number 24 of 2016 concerning Regulation for Position as Land Deed Officials, where termination from PPAT's official position involves three of the following: honourable discharge, temporary discharge, and dishonourable discharge. However, Article 10 Paragraph (3) letter b does not further explain dishonourable discharge for PPAT committing a crime punishable by less than five years' imprisonment. Under such a provision, it is mentioned that PPAT can be dishonourably terminated from his/her official position only when he/she was sentenced to five years' imprisonment or more by court, and the court decision holds permanent legal force.

From the above issue, research problems involve the following: 1. How is administrative sanction imposed on PPAT committing a crime punishable by less than five years' imprisonment based on Government Regulation Number 24 of 2016 concerning Amendment to Government Regulation Number 37 of 1998 concerning Regulation on position held by PPAT? 2. How is the policy of formulation of law concerning the regulation that deals with imposition of administrative sanction on PPAT committing the crime in the future (*ius constituendum*)? This research employed normative juridical method supported by statute and conceptual approaches, and the legal materials involved primary, secondary, and tertiary data. The analysis technique referred to construction of law.

The research result reveals that the PPAT committing the crime and is punishable by less than 5 years' imprisonment cannot be given administrative sanction due to a legal loophole in Article 10 of Regulation concerning the official position of the PPAT. Therefore,

specific regulation related to administrative sanction imposition on the crime punishable by less than five years' imprisonment needs to be added in the future (*ius constituendum*). This is aimed to give legal certainty and to avoid any potential arbitrariness that may be done by PPAT.

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, Yesus Kristus atas segala Berkat dan Rahmat Roh Kudus sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan judul **Kajian Yuridis Pemberian Sanksi Administratif Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Melakukan Tindak Pidana Dengan Ancaman Hukuman Di Bawah 5 (lima) Tahun**. Penulisan tesis ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan serta mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

Atas segala bantuan dan dorongan serta bimbingan guna terselesaikan Tesis ini maka Penulis haturkan dengan segala ketulusan dan kerendahan hati ucapan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak Dr. Muchamad Ali Syafa'at, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya yang dengan sabra dan tulus memberikan pelayanan serta arahan terbaik bagi penulis;
2. Bapak Dr. Abdul Madjid, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Utama dan Bapak R. Imam Rachmat Sjafi'i, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing Pendamping atas segala kesabaran, kearifan, ketulusan hati beliau sebagai ilmuwan telah memotivasi, memberikan semangat, serta membimbing penulis dalam menyempurnakan dan menyelesaikan Tesis ini;
3. Bapak Dr. Prija Djatmika, S.H., M.S., dan Ibu Dr. Diah Aju Wisnu Wardhani, S.H., M.Hum., selaku Dosen Penguji yang telah membantu dan membimbing penulis guna perbaikan penulisan tesis ini;
4. Bapak Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya yang dengan sabra dan tulus memberikan pelayanan serta arahan terbaik bagi penulis;
5. Secara khusus kepada Orang tua tercinta, Ayah Lucky Makaampoh dan Ibu Kopol. Dessy Hamang, Kakak March Makaampoh, S.H., M.H., dan Kakak Ipar Sisilia Makawowode, S.H., atas setiap Doa, segala perhatian dan dukungan yang telah diberikan dengan sabar serta tulus ikhlas dan senantiasa memberikan

dukungan motivasi, moril maupun materil yang luar biasa sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan sampai pada tahap ini;

6. Rekan-rekan seangkatan 2017 Ikatan Mahasiswa Kawanua Kenotariatan Brawijaya (IMKKB), Ika Erniwati, Hendy Timex, Fernando Polii, Rainma Runtuwene, Inca Damapolii; dan rekan sahabat Dian Fitriana, Ken Novia atas segala bantuan, sehingga dapat menyelesaikan setiap tahap demi tahap dalam menyelesaikan pendidikan ini.

Tiada balas jasa yang dapat penulis berikan kecuali harapan semoga segala kebaikan yang telah diberikan kepada penulis mendapat imbalan dari Tuhan Yang Maha Esa. Demi kesempurnaan karya ilmiah ini, penulis berharap dan membuka ruang seluas-luasnya terhadap kritik dan saran dari semua pihak. Penulis berharap semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca dan masyarakat pada umumnya.

Akhir kata, penulis memohon maaf jika dalam proses penulisan tesis ini terdapat kesalahan yang dilakukan oleh penulis. Semoga Tuhan Yang Maha Esa selalu memberkati dan menyertai kita semua.

Malang, 8 November 2019

Penulis,

ZEFANYA HELENA MAKAMPOH

DAFTAR ISI

Halaman Sampul Depan	i
Ringkasan	ii
<i>Summary</i>	iv
Kata Pengantar	vi
Daftar Isi	viii

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Tujuan Penelitian	8
1.4 Manfaat Penelitian	8
1.5 Kerangka Teoritik	9
1.6 Definisi Konseptual	18
1.7 Orisinalitas Penelitian	19

BAB II KAJIAN PUSTAKA

2.1 Kajian Umum tentang PPAT	21
2.1.1 Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah	21
2.1.2 Tugas dan Kewenangan PPAT	23
2.1.3 Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah	27
2.1.4 Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah	28
2.2 Tinjauan Umum Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah	30
2.3 Tinjauan Umum tentang Tindak Pidana	32
2.3.1 Pengertian Tindak Pidana	32
2.3.2 Unsur-unsur Tindak Pidana	35
2.3.3 Jenis-jenis Tindak Pidana	38

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian	40
3.2 Metode Pendekatan Penelitian	41
3.3 Jenis dan Sumber Bahan Hukum	42
3.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	44
3.5 Teknik Analisis Bahan Hukum	44

BAB IV HASIL dan PEMBAHASAN

4.1 Pemberian Sanksi Administratif Terhadap PPAT Yang Melakukan Tindak Pidana Dengan Ancaman Hukuman Dibawah 5 (lima) Tahun Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah	45
4.1.1 Pengaturan Pemberian Sanksi Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	45
4.1.2 Sanksi yang dikenakan PPAT Apabila Melakukan Pelanggaran	50
4.1.3 Analisis Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah terkait Pemberian Sanksi Adminstratif	69
4.2 Kebijakan Formulasi Hukum Pengaturan Tentang Pemberian Sanksi Adminstratif Terhadap PPAT Yang Melakukan Tindak Pidana Dengan Ancaman Hukuman Pidana Dibawah 5 (lima) Tahun Dimasa Yang Akan Datang (<i>ius contituendum</i>)	86

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan	93
5.2 Saran	94
Daftar Pustaka	95

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Untuk menjamin adanya kepastian hukum maka pemerintah menciptakan aturan hukum yang tegas yang mengatur setiap perbuatan warga negaranya yaitu dengan menciptakan Undang-Undang. Indonesia adalah Negara hukum (*rechstaat*). Hal tersebut menegaskan bahwa pemerintah menjamin kepastian hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara. Prinsip Negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut antara lain, bahwa kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.¹

Hukum sebagai suatu sistem yang memuat berbagai aturan terkait tingkah laku manusia dalam kelompok masyarakat pada prinsipnya bertujuan untuk menciptakan ketertiban, keteraturan hidup di dalam masyarakat tersebut, Hal ini sesuai dengan adagium : *Ubi Societas Ubi Ius* yang artinya dimana ada masyarakat disitu ada hukum.² Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) terciptalah suatu kesatuan hukum dalam hukum Agraria di Indonesia. Menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA, untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 10 tahun 1961) dan telah diganti menjadi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 tahun 1997).

Dalam hal mengurus administrasi pertanahan, ditunjuk instansi pemerintah yang diberikan kewenangan yaitu Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

¹ Abdul Ghofur Anshori, ***Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika***, (Yogyakarta: UII Press 2009), hlm 13.

² Ratna Artha Windari, ***Hukum Perjanjian***, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014), hlm 1.

(selanjutnya disebut BPN). Kantor pertanahan adalah unit kerja BPN di setiap wilayah kabupaten atau kota. Dalam melaksanakan tugasnya, kantor pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik sebagai alat bukti dan dasar pendaftaran tanah. Negara memfasilitasi suatu perangkat hukum dan sistem administrasi pertanahan yang teratur, dan tertata rapi untuk memberikan perlindungan hukum serta jaminan kepastian hukum terhadap pemilik tanah secara adil.³

Selanjutnya suatu akta otentik harus memenuhi persyaratan sebagai berikut, yaitu:⁴ a) harus dibuat oleh seorang pejabat umum; b) harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang; c) pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut. Menurut pasal 165 *Herzien Inlandsch Reglement* menyebutkan bahwa akta otentik merupakan suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bukan tentang yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanyalah sepanjang yang diberitahukan itu erat hubungannya dengan pokok dari pada akta.

Sekarang keberadaan PPAT ditegaskan dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan secara khusus keberadaannya diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 *Juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menegaskan bahwa⁵ "PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun". Peralihan/pemindahan hak atas tanah pada intinya dapat terjadi karena 2 (dua) hal, yaitu akibat peristiwa hukum, dan akibat perbuatan hukum. Peralihan hak atas tanah akibat adanya peristiwa hukum terjadi karena

³ Andrian Sutedi, ***Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya***, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm 1.

⁴ Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

⁵ Habib Adjie, ***Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia***, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009), hlm 90.

meninggalnya seseorang, sehingga secara hukum hak kepemilikannya akan beralih kepada ahli warisnya. Sedangkan peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum, terjadi karena adanya perjanjian jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama.⁶

Seperti halnya Notaris sebagai pejabat umum yang disebut berdasarkan Undang-Undang, pengaturan PPAT sebagai pejabat umum tidak dituangkan ke dalam Undang-Undang, tetapi hanya melalui suatu Peraturan Pemerintah.⁷ Dalam perundang-undangan PPAT maupun Notaris disebutkan sebagai “pejabat umum” yang diberikan kewenangan membuat “akta otentik” tertentu. Yang membedakan keduanya adalah landasan hukum berpijak yang mengatur keduanya. PPAT adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah *jo* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah *jo* Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan Pejabat Notaris adalah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris *jo* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Perbedaan tersebut tergambar dengan jelas dalam lembaga hukum yang bertanggung jawab untuk mengangkat dan memberhentikan, tugas dan kewenangannya dalam rangka pembuatan akta-akta otentik tertentu, sistem pembinaan dan pengawasannya.

⁶ Andrian Sutedi, *Op Cit*, hlm 70.

⁷ Husni Thamrin, ***Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris***, (Yogyakarta: LaksBang PressIndo, 2011), hlm 46.

Keberadaan PPAT ini sangat penting dalam kehidupan masyarakat. Karena PPAT memberikan jaminan kepastian hukum pada masyarakat menyangkut pembuatan akta otentik yang dibutuhkan di aktivitas masyarakat. Oleh karena itu, untuk membuat akta otentik inilah dibutuhkan jasa dari PPAT, sehingga akta otentik tersebut dapat diterima oleh semua pihak yang bersangkutan serta dapat memiliki kepastian hukum. Akta merupakan suatu tulisan yang dengan sengaja dibuat untuk dapat dijadikan bukti bila terjadi suatu peristiwa dan ditandatangani.⁸

Jadi disini PPAT diberikan kewenangan Oleh pemerintah untuk melakukan perbuatan Hukum dalam hal ini menghasilkan Akta Otentik. Selain memiliki kewenangan, di dalam Peraturan ini juga mengatur mengenai kewajiban serta larangan dimana kedua hal tersebut tidak boleh dilanggar.

Berdasarkan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menjadi nilai dasar bagi PPAT ialah PPAT harus berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT, menjunjung tinggi dasar negara dan hukum yang berlaku, serta bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak.⁹ Sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional, PPAT harus menjadi teladan yang baik atau menjadi manusia berjiwa Pancasila, dan melaksanakan hal-hal yang telah diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan.¹⁰ Oleh karena itu PPAT harus berada dalam koridor hukum agar tidak terjadi penyimpangan-penyimpangan yang tidak diinginkan. Namun ketika PPAT melakukan perbuatan melanggar hukum tentu saja terdapat sanksi yang menyertainya. Sanksi dimaksud dapat diberikan kepada PPAT, jika PPAT melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku atau melakukan perbuatan yang melanggar hukum.

Sanksi- sanksi merupakan bagian penutup yang penting dalam hukum, dan tiap aturan hukum yang berlaku di Indonesia selalu ada sanksi pada akhir aturan hukum tersebut.¹¹ Dengan demikian pemberian sanksi diberikan apabila kewajiban

⁸ R.Subekti, ***Hukum Pembuktian***, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), hlm 48.

⁹ Pasal 3 Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah

¹⁰ Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

¹¹ Habib Adjie, ***Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik***, (Bandung: PT Refika Aditama, 2013), hlm 89.

atau larangan yang ada dalam ketentuan hukum telah dilanggar. Apabila PPAT melanggar kewajiban, larangan, serta ketentuan yang diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah maka akan dikenakan sanksi administratif berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, pemberhentian tidak hormat.¹²

Menurut pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri (Menteri yang bertanggungjawab dibidang agraria/pertanahan), Berdasarkan pada ketentuan Pasal 10 ayat 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT dapat diberhentikan tidak hormat apabila melakukan tindakan yang dimaksud sebagaimana dalam ketentuan pasal ini , adapun bunyi Pasal tersebut sebagai berikut :

"PPAT diberhentikan dengan tidak hormat karena:

- a. melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT; dan/atau

¹² *Ibid*, hlm 92.

- b. dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.”

Sedangkan dalam Pasal 10 ayat 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT dapat diberhentikan sementara apabila melakukan tindakan yang dimaksud sebagaimana dalam ketentuan pasal ini , adapun bunyi Pasal tersebut sebagai berikut :

“PPAT diberhentikan sementara karena :

- a. sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selamalamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat;
- b. tidak melaksanakan jabatan PPAT secara nyata untuk jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah;
- c. melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
- d. diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kota yang lain daripada tempat kedudukan sebagai PPAT;
- e. dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
- f. berada di bawah pengampuan; dan/atau
- g. melakukan perbuatan tercela.”

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh Pasal 10 ayat (3) huruf b dan Pasal 10 ayat (4) huruf a Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mengatur mengenai Pemberhentian tidak hormat dan Pemberhentian sementara. Apabila tindakan pelanggaran yang dimaksud di dalam penjelasan Pasal 10 ayat 3 seperti melakukan pembuatan akta di luar daerah kerjanya, melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT, atau melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT dan melakukan tindakan pidana dengan ancaman hukuman pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih dan telah ada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Sedangkan dalam Pasal 10 ayat (4) huruf a PPAT hanya dapat diberhentikan sementara apabila sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-

lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat, selanjutnya dalam pasal 10 ayat (5) berbunyi "PPAT yang diberhentikan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a, berlaku sampai ada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap".

Tidak adanya pengaturan mengenai pemberian sanksi administratif bagi PPAT yang melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman pidana dibawah dari 5 (lima) tahun sehingga menimbulkan adanya kekosongan hukum. Hal ini disebabkan di dalam Peraturan Pemerintah Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini hanya mengatur pemberian sanksi administratif mengenai pemberhentian tidak hormat apabila PPAT dijatuhi pidana penjara karena melakukan tindak pidana dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih, sedangkan pengaturan mengenai sanksi terhadap PPAT yang melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman dibawah 5 (lima) tahun belum diatur.

Berpijak pada uraian Latar Belakang diatas penulis ingin mengkaji secara menyeluruh dan akan dituangkan dalam penulisan tesis ini dengan judul :

Kajian yuridis pemberian sanksi administratif terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman di bawah 5 (lima) tahun

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana pemberian sanksi administratif terhadap PPAT yang melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman pidana dibawah 5 (lima) tahun dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah?
2. Bagaimana kebijakan formulasi hukum pengaturan tentang pemberian sanksi administratif terhadap PPAT yang melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman pidana dibawah 5 (lima) tahun dimasa yang akan datang (*ius constituendum*)?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk Mendeskripsikan dan Menganalisis mengenai pemberian sanksi administratif terhadap PPAT yang melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman pidana dibawah 5 (lima) tahun dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Untuk Mengkaji dan Menganalisis kebijakan formulasi hukum pengaturan tentang pemberian sanksi administratif terhadap PPAT yang melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman pidana dibawah 5 (lima) tahun dimasa yang akan datang (*ius contituendum*).

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi banyak bidang ilmu pengetahuan khususnya dibidang Kenotariatan.

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah sumbangsih pemikiran dan solusi hukum serta dapat dijadikan referensi dalam penelitian-penelitian selanjutnya terlebih khusus di dalam bidang pendidikan Kenotariatan.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi PPAT

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan referensi dalam menambah wawasan bagi para PPAT dalam hal mengetahui Pemberian Sanksi Administratif terhadap PPAT yang melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman pidana dibawah 5 (lima) tahun , serta diharapkan agar PPAT dalam menjalankan profesi jabatannya agar lebih memperhatikan mengenai aturan-aturan yang berlaku sehingga tidak terjadi masalah yang dapat menimbulkan kerugian terhadap diri sendiri bahkan terhadap orang lain.

b. Bagi Pemerintah

Dengan penelitian ini, di harapkan Pemerintah dapat membuat atau memperbarui Peraturan Perundangan dengan membuat adanya aturan mengenai Pemberian Sanksi Administratif terhadap PPAT yang

melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman pidana dibawah 5 (lima) tahun .

c. Bagi Bidang Ilmu

Menambah wawasan berpikir serta ilmu pengetahuan di bidang ilmu hukum kenotariatan. Dimana hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan referensi untuk mengantisipasi masalah-masalah hukum yang dapat terjadi dikemudian hari.

1.5 Kerangka Teoritik

Secara keilmuan hukum suatu masalah memerlukan pisau analisis dalam mengkritisi dan mengkaji substansi masalah atas dasar teori-teori hukum. Teori adalah untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori ini harus diuji dengan menghadapkan pada fakta-fakta yang menunjukkan ketidakbenaran, yang kemudian untuk menunjukkan bangunan berfikir yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan), juga simbolis¹³ Teori merupakan serangkaian asumsi, konsep, definisi dan proposisi untuk menerangkan suatu fenomena sosial secara sistematis dengan cara merumuskan hubungan antar kosep.¹⁴ Menurut Soerjono Soekanto bahwa kontinuitas perkembangan ilmu hukum, selain bergantung pada metodologi, aktifitas penelitian dan imajinasi sosial sangat ditentukan oleh teori.¹⁵ Teori berguna untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi,¹⁶ dan satu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya.¹⁷ Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, dan oleh karena itu sehubungan dengan permasalahan yang disajikan dalam karya ilmiah tesis ini, penulis memakai beberapa teori-teori hukum yang relevan dengan permasalahan yang disajikan.

Terdapat beberapa ketentuan di dalam Peraturan Perundang-Undangan Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat

¹³ Otje Salman dan Anton F Susanto, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali*, (Jakarta: Rafika Aditama Press, 2012), hlm 21.

¹⁴ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1996), hlm. 19

¹⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2005), hlm. 19.

¹⁶ M.Hisyam, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, Asas-asas*, (Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 1996), hlm 203.

¹⁷ *Ibid*, hlm 16.

Pembuat Akta Tanah tidak sesuai pada saat ini sehingga diganti dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Adanya beberapa aturan yang diubah dalam Peraturan Pemerintah tersebut akan tetapi, belum terdapat pengaturan mengenai pemberian sanksi administratif bagi PPAT yang melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman pidana dibawah 5 (lima) tahun.

Adapun teori yang digunakan di dalam penelitian penulisan tesis ini adalah menggunakan Teori Kepastian Hukum, Teori Kewenangan, Teori Kebijakan Hukum Pidana.

1.5.1 Teori Kepastian Hukum

Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam perlindungan hukum, peraturan perundang-undangan dibentuk agar memberikan kepastian serta ketertiban hukum. Hal ini didasari dengan pendapat Radbruch yang menambahkan pula bahwa hukum memiliki tujuan yang berorientasi pada hal-hal berikut:¹⁸

1. kepastian hukum;
2. keadilan;
3. daya guna atau kemanfaatan.

Kepastian hukum dapat diwujudkan oleh hukum itu sendiri dengan sifatnya yang hanya membuat sebuah aturan hukum yang sifatnya umum. Sifat umum tersebut yang berisi mengenai aturan-aturan hukum yang membuktikan bahwa hukum tidak hanya bertujuan untuk mewujudkan suatu keadilan. atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.¹⁹

Hadirnya suatu produk hukum bertujuan untuk menjamin adanya suatu kepastian hukum didalam masyarakat, hukum itu pula harus berdasarkan pada suatu asas keadilan, adalah asas-asas keadilan dari masyarakat itu serta memberikan suatu manfaat.²⁰ Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang

¹⁸ O. Notohamidjojo, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, (Salatiga: Griya Media, 2011), hlm 33.

¹⁹ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, (Jakarta: Toko Gunung Agung, 2002), hlm 82-83.

²⁰ C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1989), hlm 41.

berwenang, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Lon L. Fuller , Teori Kepastian hukum dalam bukunya yang berjudul "*The Morality of Law*", adalah terjadi ketidakpastian hukum bila terjadi kesesuaian dengan salah satu dari delapan prinsip di bawah ini, yaitu:²¹

1. Kegagalan membentuk aturan atau hukum, sehingga tiap isu diputuskan secara ad hock/ sementara
2. Kegagalan untuk mempublikasikan atau memperkenalkan aturan hukum kepada masyarakat, atau setidaknya kepada pihak yang berkepentingan yang diharapkan mempelajari aturan tersebut
3. Tidak diperbolehkan membuat aturan yang berlaku surut
4. Kegagalan menciptakan aturan yang bisa dimengerti
5. Tidak boleh membuat aturan yang kontradiksi satu sama lain
6. Tidak boleh membuat aturan yang mencantumkan persyaratan diluar kemampuan pihak yang terkait
7. Perubahan aturan secara cepat sehingga menimbulkan kebingungan pada subjek hukum
8. Kegagaglan menyelaraskan antara aturan dengan penerapan di lapangan.

Asas kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena dapat memberikan pengaturan secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak menimbulkan keragu-raguan atau multi tafsir, dan logis dalam arti hukum tersebut menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak menimbulkan adanya kekaburan norma.

Dalam Peraturan Pemerintah Jabatan PPAT apabila melanggar ketentuan maka akan dikenakan Sanksi. Perihal mengenai pemberian sanksi administratif bagi PPAT yang melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman pidana dibawah 5 (lima) tahun tetap belum diatur. Oleh sebab itu, Teori Kepastian Hukum ini digunakan sebagai pisau analisis untuk menjawab permasalahan pertama sehingga dapat memberikan kepastian hukum terhadap PPAT.

²¹ Lon L. Fuller, *The Morality of Law, revised edition*, (London : Yale University Press, New Haven, 1969), hlm 39.

1.5.2 Teori Kewenangan

Pengertian wewenang dalam bahasa Inggris adalah *authority* sedangkan dalam bahasa Belanda disebut *bevoegdheid*. Wewenang atau kewenangan merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan.²² Menurut Lutfi Efendi sumber kewenangan ada 3 (tiga), yaitu:²³

1. Kewenangan Atributif : Kewenangan atributif bersumber atau berawal dari pembagian suatu kekuasaan negara oleh Undang-Undang Dasar. Kewenangan atributif juga dapat disebut kewenangan asli atau kewenangan milik sendiri yang tidak dapat dibagi-bagikan kepada pihak lain. Dalam kewenangan atributif, pelaksanaannya dilakukan sendiri oleh pejabat atau badan tersebut. Adapun mengenai tanggung jawab dan gugatan berada pada pejabat ataupun pada badan sebagaimana tercantum dalam peraturan dasar
2. Kewenangan Mandat : Kewenangan mandat adalah kewenangan yang berasal dari suatu prosedur pelimpahan wewenang dari pejabat yang memiliki jabatan lebih tinggi kepada pejabat yang jabatannya lebih rendah. Kewenangan mandate terdapat dalam hubungan pejabat atasan dengan bawahannya, kecuali bila ada larangannya yang tidak memperbolehkannya. Kemudian, terhadap seorang pemberi kewenangan dapat menggunakan sendiri wewenang yang dilimpahkan tersebut.
3. Kewenangan Delegatif : Kewenangan delegatif merupakan kewenangan yang bersumber dari pelimpahan kepada organ lain dengan dasar peraturan perundang-undangan. Berbeda dengan kewenangan mandat, dalam kewenangan delegatif, tanggung jawab dan gugatan beralih kepada yang diberi wewenang tersebut atau beralih. Karena itu maka si pemberi limpahan wewenang tidak dapat menggunakan wewenang itu kecuali setelah ada pencabutan wewenang.

Dalam kaitan dengan permasalahan penelitian, Teori Kewenangan ini digunakan untuk membahas dan menganalisis masalah mengenai kewenangan jabatan PPAT yang terkait dengan pemberian sanksi administratif bagi PPAT yang

²² Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm 77.

²³ Lutfi Effendi, *Pokok-pokok Hukum Administrasi*, (Malang: Bayumedia, 2004), hlm 77.

melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman pidana dibawah 5 (lima) tahun.

1.5.3 Teori Kebijakan Hukum Pidana

Secara terminologi kebijakan dalam bahasa Inggris dikenal dengan istilah "*policy*" atau dalam bahasa Belanda dikenal dengan istilah "*politiek*". Terminologi tersebut dapat diartikan sebagai prinsip-prinsip umum yang berfungsi untuk mengarahkan pemerintah termasuk penegak hukum dalam mengelola, mengatur atau menyelesaikan urusan-urusan publik, masalah-masalah masyarakat atau bidang-bidang penyusunan peraturan perundang-undangan dan mengalokasikan hukum atau peraturan dalam suatu tujuan umum yang mengarah pada upaya mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat atau Warga Negara.²⁴

Bertolak dari kedua istilah asing tersebut, maka istilah kebijakan hukum pidana dapat pula disebut dengan politik hukum pidana. Dalam kepustakaan asing istilah politik hukum pidana ini dikenal dengan berbagai istilah, antara lain *penal policy*, *criminal law policy* atau *strafrechtspolitik*.²⁵

Teori Kebijakan Hukum Pidana dikemukakan oleh Marc Ancel, Barda Nawawi Arief dan Sudarto. Menurut Marc Ancel pernah menyatakan bahwa, "*modern criminal science*" terdiri dari tiga komponen "*Criminology*", "*Criminal Law*" dan "*Penal Policy*". *Penal Policy* adalah suatu ilmu sekaligus seni yang pada akhirnya mempunyai tujuan praktis untuk memungkinkan peraturan hukum positif dirumuskan secara lebih baik dan untuk memberi pedoman tidak hanya kepada pembuat undang-undang dan juga kepada pengadilan yang menerapkan undang-undang dan juga kepada para penyelenggara atau pelaksana putusan pengadilan.²⁶

Pengertian kebijakan atau politik hukum pidana dapat dilihat dari politik hukum pidana maupun politik kriminal. Menurut Sudarto, politik hukum adalah:²⁷

1. Usaha untuk mewujudkan peraturan perundang-undangan yang baik sesuai dengan keadaan dan situasi pada suatu saat.
2. Kebijakan dari negara melalui badan-badan yang berwenang untuk

²⁴ Lilik Mulyadi, ***Bunga Rampai Hukum Pidana Perspektif Teoritis dan Praktik***, (Bandung : PT. Alumni, 2008), hlm 389.

²⁵ Aloysius Wisnubroto, ***Kebijakan Hukum Pidana dalam Penanggulangan Penyalahgunaan Komputer***, (Yogyakarta : Universitas Atmajaya, 1999), hlm 10.

²⁶ Barda Nawawi Arief, ***Bunga Rampai Kebijakan Hukum Pidana***, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2010), hlm 23.

²⁷ *Ibid*, hlm 26.

menetapkan peraturan yang dikehendaki yang diperkirakan bisa digunakan untuk mengekspresikan apa yang terkandung dalam masyarakat dan untuk mencapai apa yang dicita-citakan.

Kebijakan hukum pidana pada hakikatnya merupakan usaha untuk mewujudkan peraturan perundang-undangan pidana agar sesuai dengan keadaan pada waktu tertentu (*ius constitutum*) dan masa mendatang (*ius constituendum*).

Politik hukum pidana pada dasarnya merupakan aktivitas yang menyangkut proses menentukan tujuan dan cara melaksanakan tujuan tersebut. Terkait proses pengambilan keputusan atau pemilihan melalui seleksi diantara berbagai alternatif yang ada mengenai apa yang menjadi tujuan sistem hukum pidana mendatang. Dalam rangka pengambilan keputusan dan pilihan tersebut, disusun berbagai kebijakan yang berorientasi pada berbagai masalah pokok dalam hukum pidana (perbuatan yang bersifat melawan hukum, kesalahan atau pertanggung jawaban pidana dan berbagai alternatif sanksi baik yang merupakan pidana maupun tindakan).

Dalam hal mencapai tujuan tertentu hukum pidana tidak dapat bekerja sendiri, tetapi perlu melibatkan sarana-sarana lainnya yang mendukung, yakni tahapan kebijakan hukum pidana, dalam mengoperasionalkan hukum pidana, melalui tahap formulasi kebijakan legislatif atau pembuatan peraturan perundang-undangan, tahap perencanaan yang seharusnya memuat tentang hal-hal apa saja yang akan dilakukan, dalam menghadapi persoalan tertentu di bidang hukum pidana, dan kejahatan yang terjadi selalu berorientasi pada kebijakan penanggulangan kejahatan terpadu, sebagai upaya yang rasional guna pencapaian kesejahteraan masyarakat dan sekaligus perlindungan masyarakat.

Dari definisi tentang kebijakan hukum pidana yang telah diuraikan sebelumnya, sekilas tampak bahwa kebijakan hukum pidana identik dengan pembaharuan perundang-undangan hukum pidana yaitu substansi hukum, bahkan sebenarnya ruang lingkup kebijakan hukum pidana lebih luas daripada pembaharuan hukum pidana. Hal ini disebabkan karena kebijakan hukum pidana dilaksanakan melalui tahap-tahap konkretisasi/operasionalisasi/fungsionalisasi hukum pidana yang terdiri dari :²⁸

- a. Tahap formulasi yaitu tahap penegakan hukum *in abstracto* oleh badan

²⁸ *Ibid*, hlm 24.

- pembuat undang-undang. Tahap ini disebut dengan tahap kebijakan legislatif.
- b. Tahap aplikasi yaitu tahap penerapan hukum pidana oleh aparat penegak hukum mulai dari kepolisian sampai ke pengadilan. Tahap ini disebut dengan tahap kebijakan yudikatif.
 - c. Tahap eksekusi yaitu tahap pelaksanaan hukum pidana secara konkret oleh aparat-aparat pelaksanaan pidana. Tahap ini disebut tahap kebijakan eksekutif atau administratif.

Berdasarkan hal di atas, kebijakan hukum pidana terkandung di dalamnya tiga kekuasaan, yaitu tahap formulasi berwenang dalam hal menetapkan atau merumuskan perbuatan apa yang dapat dipidana yang berorientasi pada permasalahan pokok dalam hukum pidana meliputi perbuatan yang bersifat melawan hukum, kesalahan atau pertanggungjawaban pidana dan sanksi apa yang dapat dikenakan oleh pembuat undang-undang. Tahap aplikasi merupakan kekuasaan dalam hal menerapkan hukum pidana oleh aparat penegak hukum atau pengadilan, dan tahapan eksekusi dalam melaksanakan hukum pidana oleh aparat pelaksana atau eksekusi pidana.

Dilihat dari perspektif hukum pidana, maka kebijakan formulasi harus memperhatikan harmonisasi internal dengan sistem hukum pidana atau aturan pemidanaan umum yang berlaku saat ini. Tidaklah dapat dikatakan terjadi harmonisasi/sinkronisasi apabila kebijakan formulasi berada diluar sistem hukum pidana yang berlaku saat ini. Kebijakan formulasi merupakan tahapan yang paling strategis dari *penal policy*, karena pada tahapan tersebut legislatif berwenang dalam hal menetapkan atau merumuskan perbuatan apa yang dapat dipidana yang berorientasi pada permasalahan pokok hukum pidana meliputi perbuatan yang bersifat melawan hukum, kesalahan, pertanggung jawaban pidana dan sanksi apa yang dapat dikenakan. Oleh karena itu, upaya penanggulangan kejahatan bukan hanya tugas aparat penegak hukum tetapi juga tugas aparat pembuat undang-undang (aparatur legislatif).²⁹

Jadi, kebijakan hukum pidana (*penal policy*) operasionalisasinya melalui beberapa tahap yaitu tahap formulasi (kebijakan legislatif), tahap aplikasi (kebijakan yudikatif, yudisial) dan tahap eksekusi (kebijakan

²⁹ *Ibid*, hal 80.

eksekusi/administrasi). Dari ketiga tahap tersebut, tahap formulasi merupakan tahap yang paling strategis dari upaya pencegahan dan penanggulangan kejahatan melalui kebijakan hukum pidana. Kesalahan atau kelemahan kebijakan legislatif merupakan kesalahan strategis yang dapat menjadi penghambat upaya pencegahan dan penanggulangan kejahatan pada tahap aplikasi dan eksekusi.

Kebijakan hukum pidana pada hakekatnya merupakan usaha untuk mewujudkan peraturan perundang-undangan pidana sesuai dengan keadaan pada waktu tertentu (*ius constitutum*) dan masa mendatang (*ius constituendum*). Konsekuensi logisnya, kebijakan hukum pidana identik dengan *penal reform* dalam arti sempit, karena sebagai suatu sistem, hukum terdiri dari budaya (*cultural*), struktur (*structural*), dan substansi (*substantive*) hukum. Undang-undang merupakan bagian dari substansi hukum, pembaharuan hukum pidana, disamping memperbaharui perundang-undangan, juga mencakup pembaharuan ide dasar dan ilmu hukum pidana.³⁰

Selanjutnya, A.Mulder mengemukakan bahwa kebijakan hukum pidana ialah garis kebijakan untuk menentukan:³¹

- a. Seberapa jauh ketentuan-ketentuan pidana yang berlaku perlu diubah atau diperbaharui;
- b. Apa yang dapat diperbuat untuk mencegah terjadinya tindak pidana;
- c. Cara bagaimana penyidikan, penuntutan, peradilan dan pelaksanaan pidana harus dilaksanakan.

Dengan demikian kebijakan hukum pidana berkaitan dengan proses penegakan hukum (pidana) secara menyeluruh. Oleh sebab itu, kebijakan hukum pidana diarahkan pada konkretisasi/operasionalisasi/fungsionalisasi hukum pidana material (substansial), hukum pidana formal (hukum acara pidana) dan hukum pelaksanaan pidana. Selanjutnya kebijakan hukum pidana dapat dikaitkan dengan tindakan-tindakan:³²

- a. Bagaimana upaya pemerintah untuk menanggulangi kejahatan dengan hukum pidana;
- b. Bagaimana merumuskan hukum pidana agar sesuai dengan kondisi

³⁰ Lilik Mulyadi, *Op Cit*, hlm 390.

³¹ Barda Nawawi Arief, *Kebijakan Hukum Pidana Perkembangan penyusunan Konsep KUHP Baru*, (Semarang : Kencana Prenadamedia Group, 2008), hlm 27.

³² Aloysius Wisnubroto, *Op Cit*, hlm 14.

- masyarakat;
- c. Bagaimana kebijakan pemerintah untuk mengatur masyarakat dengan hukum pidana;
 - d. Bagaimana menggunakan hukum pidana untuk mengatur masyarakat dalam rangka mencapai tujuan yang lebih besar.

Dilihat dari perspektif hukum pidana, maka kebijakan formulasi harus memperhatikan harmonisasi internal dengan sistem hukum pidana atau aturan pemidanaan umum yang berlaku saat ini. Tidaklah dapat dikatakan terjadi harmonisasi/sinkronisasi apabila kebijakan formulasi berada diluar sistem hukum pidana yang berlaku saat ini. Kebijakan formulasi merupakan tahapan yang paling strategis dari *penal policy* karena pada tahapan tersebut legislatif berwenang dalam hal menetapkan atau merumuskan perbuatan apa yang dapat dipidana yang berorientasi pada permasalahan pokok hukum pidana meliputi perbuatan yang bersifat melawan hukum, kesalahan, pertanggung jawaban pidana dan sanksi apa yang dapat dikenakan. Oleh karena itu, upaya penanggulangan kejahatan bukan hanya tugas aparat penegak hukum tetapi juga tugas aparat pembuat undang-undang (aparatur legislatif).³³

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 apabila PPAT melanggar ketentuan Perundang-undangan maka akan dikenakan Sanksi. Perihal mengenai pemberian sanksi administratif bagi PPAT yang melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara dibawah dari 5 (lima) tahun belum diatur, Oleh sebab itu Teori Kebijakan Hukum Pidana ini digunakan sebagai pisau analisis untuk menjawab permasalahan kedua.

Penggunaan teori ini bertujuan untuk mengetahui Bagaimana kebijakan formulasi hukum pengaturan tentang pemberian sanksi administratif terhadap PPAT yang melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman pidana dibawah 5 (lima) tahun dimasa yang akan datang (*ius constituendum*).

³³ Barda Nawawi Arif, **Masalah Penegakan Hukum dan Kebijakan Hukum Pidana dalam Penanggulangan Kejahatan**, (Jakarta : Kencana Media Group, 2007), hlm 80.

1.6 Definisi Konseptual

1) PPAT

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah : "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun".

2) Sanksi

Sanksi merupakan alat pemaksa agar terciptanya penegakan hukum dan agar menjadikan seseorang atau kelompok masyarakat menaati norma-norma yang berlaku agar tertib akan aturan hukum yang dibuat.

3) Tindak Pidana

Tindak pidana atau perbuatan pidana merupakan suatu perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum yang disertai dengan ancaman (sanksi) berupa pidana tertentu bagi siapa saja yang melanggar larangan tersebut.

1.7 Orisinalitas Penelitian

Dalam penelitian tesis ini ditemukan beberapa judul tesis yang terdahulu yang memiliki kesamaan dalam hal judul maupun tema **"Kajian yuridis pemberian sanksi administratif terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman di bawah 5 tahun"**

Tabel Nomor I.

Perbandingan Dengan Penelitian Tesis Terdahulu

No	Nama Penulis/Judul/Tahun	Persamaan	Perbedaan	Kontribusi	Kebaharuan
1.	Tesis Analisis Yuridis terhadap Notaris yang diberhentikan sementara dari jabatannya karena sedang menjalani masa penahanan, Anita Sapriani, Program Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya tahun 2015	Membahas mengenai sanksi pemberhentian	Pada Tesis Anita ini, ia membahas mengenai sanksi pemberhentian sementara terhadap notaris karena sedang menjalani masa penahanan, sedangkan Penulis meneliti mengenai Pemberian sanksi terhadap PPAT yang telah dijatuhi ancaman hukuman di bawah 5 (lima) tahun	Perlunya ada aturan mengenai sanksi apabila PPAT dikenai ancaman hukuman pidana penjara di bawah 5 (lima) tahun.	Unsur Kebaruan dalam penelitian yang ditulis oleh penulis meneliti mengenai Pemberian Sanksi Administratif bagi PPAT yang melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara di bawah 5 (lima) tahun.
2.	Tesis- Urgensi Penerapan Tindak Pidana Notaris Berkaitan dengan ketiadaan Sanksi Pidana dalam Undang-Undang Nomor	Sama-sama mengkaji / membahas pentingnya pemberian sanksi.	Sari Jacob dalam penelitiannya meneliti tentang perlunya pengaturan sanksi pidana di dalam UUJN, sedangkan penulis mengkaji	Perlunya ada aturan mengenai sanksi apabila PPAT dikenai ancaman hukuman pidana	Unsur Kebaruan dalam penelitian yang ditulis oleh penulis meneliti mengenai Pemberian Sanksi Administratif

	30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Sari Jacob, Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia tahun 2013		mengenai perlunya sanksi apabila PPAT dijatuhi pidana dengan ancaman dibawah 5 (lima) tahun	penjara di bawah 5 (lima) tahun.	bagi PPAT yang melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara di bawah 5 (lima) tahun.
3.	Tesis- Pemberhentian Notaris dengan tidak hormat terkait Pasal 13 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Amrani Amrana Rusli, Program Magister Kenotariatan Universitas Gajah Mada, Tahun 2013	Sama-sama mengkaji mengenai sanksi pemberhentian tidak hormat apabila dijatuhi ancaman pidana	Amrani Amrana dalam penelitiannya meneliti tentang pelaksanaan serta tinjauan yuridis pemberhentian notaris dengan tidak hormat karena melakukan tindak pidana yang mendapat ancaman 5 (lima) tahun atau lebih sedangkan penulis meneliti mengenai sanksi yang dikenakan oleh PPAT apabila dijatuhi ancaman hukuman pidana dibawah 5 (lima) tahun	Perlunya ada aturan mengenai sanksi apabila PPAT dikenai ancaman hukuman pidana penjara di bawah 5 (lima) tahun.	Unsur Kebaruan dalam penelitian yang ditulis oleh penulis meneliti mengenai Pemberian Sanksi Administratif bagi PPAT yang melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara di bawah 5 (lima) tahun.

Berpijak pada uraian Tabel diatas maka peneliti menarik kesimpulan bahwa penelitian terdahulu berbeda dengan penelitian yang dikaji oleh peneliti karena tesis yang terdahulu mengkaji mengenai pemberian sanksi terhadap notaris walaupun pada dasarnya sama-sama membahas tentang sanksi pemberhentian, akan tetapi dalam penelitian ini peneliti membahas tentang pemberian sanksi

administratif bagi PPAT yang melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara dibawah dari 5 (lima) tahun.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Kajian Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

2.1.1 Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Hubungan antara Jabatan dengan Pejabat, bagaikan 2 sisi mata uang, pada satu sisi bahwa Jabatan bersifat tetap (lingkungan pekerjaan tetap), dan pada sisi yang kedua bahwa Jabatan dapat berjalan oleh manusia sebagai pendukung hak dan kewajiban sehingga yang mengisi atau menjalankan Jabatan disebut Pejabat atau Pejabat adalah yang menjalankan hak dan kewajiban Jabatan. Jadi segala tindakan yang dilakukan oleh Pejabat yang sesuai dengan kewenangannya merupakan implementasi dari Jabatan.¹

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 24 Ketentuan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Selanjutnya menurut Pasal 1 angka 1 Ketentuan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.²

Definisi lain dari PPAT, yaitu disebutkan sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.³ Bentuk akta PPAT tersebut ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam

¹ *Ibid*, hlm 18.

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Edisi Revisi 2005, Cetakan Ke-10, Jilid 1*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm 476.

³ Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.⁴

Istilah pejabat umum merupakan terjemahan dari istilah *openbare ambtenaren*, yang terdapat dalam Pasal 1868 KUHPerdara dan Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (PJN). Menurut kamus hukum, salah satu arti *ambtenaren* adalah pejabat. Dengan demikian tugas *openbare ambtenaren* adalah pejabat yang mempunyai tugas bertalian dengan kepentingan publik sehingga tepat jika *openbare ambtenaren* diartikan sebagai pejabat publik. Khusus *openbare ambtenaren* yang diterjemahkan sebagai pejabat umum diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan publik. Dengan demikian, pejabat umum merupakan suatu jabatan yang disandang atau diberikan kepada mereka yang diberi wewenang oleh aturan hukum dalam pembuatan akta otentik.⁵

Boedi Harsono menyebutkan bahwa pejabat umum adalah seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu.⁶ Sri Winarsi juga menyebutkan bahwa PPAT merupakan pejabat umum yang mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam kerangka hukum publik. Sifat publiknya dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian, dan kewenangan PPAT tersebut.⁷ Budi Untung menyebutkan PPAT merupakan pejabat umum yang menjadi mitra instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN) guna membantu menguatkan/mengukuhkan setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan subjek hak yang bersangkutan yang dituangkan dalam suatu akta otentik.⁸ Dari pengertian PPAT di atas, maka dapat dilihat betapa pentingnya fungsi dan peranan PPAT dalam melayani kebutuhan masyarakat dalam hal pertanahan baik pemindahan hak atas tanah, pemberian hak baru atau hak lainnya yang berhubungan dengan hak atas tanah.

⁴ Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

⁵ Habib Adjie, *Sekilas dunia Notaris dan PPAT Kumpulan Tulisan*, (Bandung: Mandar Maju, 2009), hlm 16-20.

⁶ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm 87.

⁷ *Ibid*, hlm 88.

⁸ Budi Untung, *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, (Yogyakarta: ANDI, 2015), hlm 26.

Dalam berbagai aturan hukum yang mengatur eksistensi PPAT sebagaimana tersebut di atas bahwa PPAT diberi kedudukan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta-akta tertentu. Sebagai pejabat umum, PPAT juga diberi tugas membantu kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah untuk melaksanakan tugas-tugas tertentu dalam hal ini yaitu akta-akta yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Meskipun demikian, PPAT bukan bawahan (subordinasi Kepala Kantor Pertanahan) karena suatu hal di luar sistem hukum. Dalam hal ini PPAT melaksanakan sebagian kewenangan pemerintah atau negara dalam bidang hukum perdata, khususnya dalam membuat akta-akta tertentu yang telah ditentukan berdasarkan aturan hukum yang berlaku.⁹

Ada beberapa Jenis PPAT yang dikenal dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 yaitu :

- 1) PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.¹⁰ PPAT sementara adalah camat/lurah yang daerah kerjanya hanya meliputi satu kecamatan atau satu kelurahan tempat mereka berkedudukan.
- 2) PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.¹¹ PPAT ini mempunyai tugas melayani masyarakat dalam hal-hal tertentu dan juga melayani kepentingan Negara sahabat yang mempunyai perwakilannya di Indonesia berdasarkan asas resiprositas.

1.1.2 Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menetapkan bahwa, untuk melaksanakan pendaftaran tanah kepala kantar tanah dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk mengadakan kegiatan

⁹ *Ibid*, hlm 102-103.

¹⁰ Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

¹¹ Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

tertentu menurut peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.¹² Dalam pasal 6 Ayat (2) ini hanya disebutkan kegiatan-kegiatan tertentu, tidak disebutkan secara tegas kegiatan-kegiatan apa dalam pendaftaran tanah yang menjadi tugas PPAT untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Kegiatan-kegiatan tertentu yang dimaksudkan yaitu pembuatan akta PPAT oleh PPAT/PPAT Sementara, pembuatan risalah lelang oleh Pejabat lelang, dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Panitia Ajudikasi, dan lain sebagainya.

Tugas pokok PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yaitu:¹³

- 1) PPAT mempunyai tugas pokok mengadakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan menerbitkan akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan acuan bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud adalah sebagai berikut :
 - a. Jual beli;
 - b. Tukar menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
 - e. Pembagian hak bersama;
 - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - g. Pemberian Hak Tanggungan; dan
 - h. Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

Sedangkan peraturan dasar mengenai kewenangan PPAT disebutkan dalam:

- 1) Pasal 19 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu:

"Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah guna menjamin kepastian hukum."

- 2) Pasal 1 angka 24 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu:

"Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta tanah tertentu."

- 3) Pasal 6 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, yaitu:

"Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-

¹² Pasal 6 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹³ Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.”

- 4) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah juncto Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006, yaitu:

“PPAT diberi wewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

- 5) Pasal 1 butir 4 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan:

“PPAT diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Wewenang utama dari PPAT adalah untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Otentisitas akta PPAT bersumber dari Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, dimana PPAT merupakan pejabat umum, sehingga akta yang dibuat oleh atau dihadapan PPAT memperoleh sifat otentik seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara.

Akta dapat dibuat dalam bentuk dibawah tangan atau dalam bentuk akta otentik. Perbedaan dari akta di bawah tangan dengan akta otentik adalah dari segi pembuktian. Pada akta di bawah tangan, untuk kebenaran isinya haruslah dibuktikan dengan cara para pihak dalam perjanjian tersebut mengakui secara tegas, sedangkan pada akta otentik tidak perlu lagi dibuktikan kebenarannya, atau dengan kata lain akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Akta PPAT yang bersifat otentik adalah merupakan akta resmi, Akta resmi atau akta otentik ialah:¹⁴

“suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum yang menurut undang-undang ditugaskan untuk membuat surat-surat akta”.

¹⁴ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata, cet. XXVII*, (Jakarta: Intermasa, 1995), hlm 178.

Sebelum PPAT membuat akta, ada beberapa persiapan yang harus dilakukan oleh PPAT, yakni:

- 1) melakukan pengecekan sertifikat pada Kantor Pertanahan setempat;
- 2) memeriksa surat identitas diri, kecakapan, kewenangan para pihak (berdasarkan kartu identitas, Surat Nikah, Surat Kuasa, Surat Persetujuan Isteri/ Suami dan Komisaris Perseroan, Anggaran Dasar Perseroan dan perubahan-perubahannya, Perjanjian Kawin);
- 3) meminta Nomor Pokok Wajib Pajak;
- 4) meminta Surat Pernyataan tidak dalam sengketa mengenai obyek perbuatan hukum baik secara fisik maupun secara yuridis;
- 5) meminta Surat Ijin dari Pejabat yang berwenang dalam hal pengalihan atau pembebanan obyek dalam perbuatan hukum seperti: untuk tanah pertanian, untuk hak pakai atas Tanah Negara, untuk tanah yang sertifikatnya ada catatannya, untuk pembelian rumah tinggal hak milik tidak lebih dari lima bidang dengan luas seluruhnya 5000 m²;
- 6) meminta bukti pembayaran lunas PPN dan BPHTB;
- 7) untuk pembuatan akta sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar/bekas Kantor Pertanahan setempat dan diterbitkan Nomor Indentifikasi Bidang Tanah (NIB) dari tanah tersebut;
- 8) untuk setiap pembuatan akta PPAT wajib mencantumkan NIB, nomor sertifikat dan nomor SPPT PBB.

Sehubungan dengan uraian di atas, akta otentik diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*burgerlijk wetboek*), maka ada 3 (tiga) unsur akta otentik yaitu: pertama, dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (*welke in de wettelijke vorm is verleden*); kedua, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu (*door of ten overstaan van openbare ambtenaren*); dan ketiga, di tempat di mana akta itu dibuatnya (*daartoe bevoegd*). Jadi, akta otentik itu bentuknya ditentukan oleh undang-undang bukan oleh peraturan di bawahnya, kemudian dibuat atau di hadapan pegawai umum (*openbare ambtenaren*) yang oleh R. Subekti diterjemahkan pegawai umum. Untuk tidak menimbulkan kerancuan dengan pegawai negeri, kata *openbaar ambtenaar*, tersebut oleh R. Subekti diterjemahkan menjadi pejabat umum karena pejabat umum bukanlah pegawai negeri yang tunduk pada peraturan kepegawaian.¹⁵

Akta dapat dibuat dalam bentuk dibawah tangan atau dalam bentuk akta otentik. Perbedaan dari akta di bawah tangan dengan akta otentik adalah dari segi

¹⁵ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2009), hlm 155.

pembuktian. Pada akta di bawah tangan, untuk kebenaran isinya haruslah dibuktikan dengan cara para pihak dalam perjanjian tersebut mengakui secara tegas, sedangkan pada akta otentik tidak perlu lagi dibuktikan kebenarannya, atau dengan kata lain akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian sempurna.

Selanjutnya Sjaifurrachman menyimpulkan bahwa akta otentik sekurang-kurangnya mempunyai 3 (tiga) fungsi yaitu:¹⁶

1. Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu;
2. Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak;
3. Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu kecuali apabila ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.

Dengan demikian, suatu akta pada dasarnya memiliki ragam fungsi berkenaan dengan tindakan hukum, antara lain, fungsi menentukan keabsahan atau syarat pembentukan dan fungsi sebagai alat bukti.¹⁷

1.1.3 Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah

Mengenai Hak dari PPAT sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut:¹⁸

- a) cuti;
- b) memperoleh uang jasa (honorarium) dari pembuatan akta sesuai Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998;
- c) memperoleh informasi serta perkembangan peraturan perundang-undangan pertanahan;
- d) memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT.

Untuk kewajiban dari PPAT sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta

¹⁶ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: Mandar Maju, 2011), hlm 115.

¹⁷ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hlm 256.

¹⁸ Pasal 36 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Tanah adalah sebagai berikut:¹⁹

1. Menjunjung tinggi Pancasila UUD 45 dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
2. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;
3. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
4. Menyerahkan protokol PPAT dalam hal :
 - a. PPAT yang berhenti menjabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dan ayat (2) kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 - b. PPAT sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara kepada PPAT Sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 - c. PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus kepada PPAT Khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
5. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;
6. Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja kantor pertanahan setempat;
7. Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Pengangkatan PPAT;
8. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor wilayah, Bupati/Wali Kota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;
9. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;
10. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan;
11. lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

2.1.4 Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pengangkatan PPAT diatur dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pengaturan pengangkatan tersebut sebagaimana berikut di bawah ini:

- a. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri;
- b. PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu;

¹⁹ Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

c. Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus :

- 1) Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara;
- 2) Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

Berdasarkan ketentuan Pasal 11 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (KBPN), hal ini sesuai dengan ketentuan, yaitu :

Pasal 11

- 1) PPAT diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (KBPN)
- 2) Untuk dapat diangkat sebagai PPAT, yang bersangkutan harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
- 3) Ujian PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diselenggarakan untuk mengisi formasi PPAT di Kabupaten/Kota yang formasi PPATnya belum terpenuhi.

Selanjutnya untuk dapat diangkat menjadi PPAT harus memenuhi persyaratan sebagai berikut, yaitu:²⁰

Syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah:

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun;
- 3) berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;

²⁰ Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

- 4) tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
- 5) sehat jasmani dan rohani;
- 6) berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan;
- 7) Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan; dan
- 8) telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.

1.2 Tinjauan Umum Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Setelah pembahasan mengenai pengangkatan PPAT, selanjutnya akan dibahas mengenai pemberhentian PPAT yang menyebutkan:²¹

1. PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena:
 - a) meninggal dunia;
 - b) telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun; atau
 - c) diberhentikan oleh Menteri sesuai ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.
2. Ketentuan usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat diperpanjang paling lama 2 (dua) tahun sampai dengan usia 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan
3. PPAT Sementara dan PPAT Khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf a dan b, atau diberhentikan oleh Menteri.
4. Ketentuan lebih lanjut mengenai perpanjangan masa jabatan dan pengangkatan kembali PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Menteri.

Sehubungan dengan Pemberhentian PPAT juga diatur lebih lanjut dalam Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyebutkan:

²¹ Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. PPAT yang diberhentikan oleh Menteri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf c, terdiri atas :
 - a. Diberhentikan dengan hormat
 - b. Diberhentikan dengan tidak hormat, dan
 - c. Diberhentikan sementara
2. PPAT diberhentikan dengan hormat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, karena:
 - a) permintaan sendiri;
 - b) tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri/Kepala atau pejabat yang ditunjuk;
 - c) merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2);
 - d) dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; dan/atau
 - e) berada di bawah pengampunan secara terus menerus lebih dan 3 (tiga) tahun
3. PPAT diberhentikan dengan tidak hormat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, karena:
 - a) melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT; dan/atau
 - b) dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.
4. PPAT diberhentikan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, karena:
 - a) sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selamalamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat;
 - b) tidak melaksanakan jabatan PPAT secara nyata untuk jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah;
 - c) melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
 - d) diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kota yang lain daripada tempat kedudukan sebagai PPAT;
 - e) dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
 - f) berada di bawah pengampunan; dan/atau
 - g) melakukan perbuatan tercela

5. PPAT yang diberhentikan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a, berlaku sampai ada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
6. Pemberhentian PPAT karena alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri.
7. PPAT yang berhenti atas permintaan sendiri dapat diangkat kembali menjadi PPAT
8. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberhentian PPAT diatur dengan Peraturan Menteri.

1.3 Tinjauan Umum Tentang Tindak Pidana

2.3.1 Pengertian Tindak Pidana

Istilah tindak pidana berasal dari istilah yang digunakan untuk menerjemahkan kata "*strafbaar feit*" dalam bahasa Belanda. *strafbaar feit* terdiri dari tiga suku kata yakni, *straf* yang diterjemahkan sebagai pidana dan hukum, kata *baar* diterjemahkan sebagai dapat dan boleh sedangkan untuk kata *feit* diterjemahkan dengan tindak, peristiwa, pelanggaran dan perbuatan.²² Dari uraian tersebut dapat ditarik kesimpulan sederhana, bahwa *strafbaar feit* kiranya dapat dipahami sebagai perbuatan pidana, delik, peristiwa pidana, pelanggaran pidana, dan perbuatan yang dapat dihukum.

Terdapat banyak perbedaan pendapat dari para ahli hukum mengenai pengertian istilah *strafbaar feit* ini. Pompe merumuskan bahwa suatu *strafbaar feit* sebenarnya adalah suatu tindakan yang menurut rumusan undang-undang telah dinyatakan sebagai tindakan yang dapat dihukum. Sedangkan Vos merumuskannya sebagai suatu kelakuan manusia yang diancam pidana oleh peraturan perundang-undangan.²³ Perbuatan pidana adalah perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum larangan mana disertai ancaman (sanksi) yang berupa pidana tertentu, bagi barang siapa yang melanggar larangan tersebut.²⁴

Wirjono Prodjodikoro, menerjemahkan istilah *strafbaar feit* sama dengan tindak pidana yakni suatu perbuatan yang pelakunya dapat dikenakan hukum pidana.²⁵ Menurut Moeljatno, pada dasarnya tindak pidana merupakan suatu

²² Adami Chazawi, *Pelajaran Hukum Pidana Bagian I*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001), hlm 69.

²³ *Ibid*, hlm 72.

²⁴ Moeljatno, *Asas-asas Hukum Pidana*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2008), hlm 59.

²⁵ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia*, (Jakarta: PT.Eresco, 1981), hlm 12.

pengertian dasar dalam hukum pidana. Tindak pidana adalah suatu pengertian yuridis seperti halnya untuk memberikan definisi atau pengertian terhadap istilah hukum, maka bukanlah hal yang mudah untuk memberikan definisi atau pengertian terhadap istilah tindak pidana. Pembahasan hukum pidana dimaksudkan untuk memahami pengertian pidana sebagai sanksi atas delik, sedangkan ppidanaan berkaitan dengan dasar-dasar pbenaran ppenaan pidana serta teori-teori tentang tujuan ppidanaan.²⁶

Tindak pidana merupakan pengertian dasar dalam hukum pidana. Tindak pidana merupakan suatu pengertian yuridis, lain halnya dengan istilah perbuatan jahat atau kejahatan. Secara yuridis formal, tindak kejahatan merupakan bentuk tingkah laku yang melanggar undang-undang pidana. Oleh sebab itu setiap perbuatan yang dilarang oleh undang-undang harus dihindari dan barang siapa melanggarnya maka akan dikenakan pidana. Jadi larangan-larangan dan kewajiban-kewajiban tertentu yang harus ditaati oleh setiap warga Negara wajib dicantumkan dalam undang-undang maupun peraturan-peraturan pemerintah, baik di tingkat pusat maupun daerah.²⁷

Tindak pidana adalah perbuatan melakukan atau tidak melakukan sesuatu yang memiliki unsur kesalahan sebagai perbuatan yang dilarang dan diancam dengan pidana, di mana penjatuhan pidana terhadap pelaku adalah demi terpeliharanya tertib hukum dan terjaminnya kepentingan umum.²⁸

Tindak pidana adalah suatu pengertian yuridis, lain halnya dengan istilah "perbuatan jahat" atau "kejahatan" (*crime* atau *verbrechen* atau *misdaad*) yang diartikan secara kriminologis dan psikologis. Mengenai isi dari pengertian tindak pidana tidak ada kesatuan pendapat di antara para sarjana. Sebagai gambaran umum pengertian kejahatan atau tindak pidana yang dikemukakan oleh Djoko Prakoso bahwa secara yuridis pengertian kejahatan atau tindak pidana adalah "perbuatan yang dilarang oleh undang undang dan pelanggarannya dikenakan sanksi", selanjutnya Djoko Prakoso menyatakan bahwa secara kriminologis kejahatan atau tindak pidana adalah "perbuatan yang melanggar norma-norma yang berlaku dalam masyarakat dan mendapatkan reaksi negatif dari masyarakat,

²⁶ Moeljatno, **Asas-asas Hukum Pidana** (Jakarta: Bina Aksara, 1987), hlm 37.

²⁷ P.A.F. Lamintang, **Dasar-Dasar Hukum Pidana Indonesia**, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1996), hlm 7.

²⁸ *Ibid*, hlm 16.

dan secara psikologis kejahatan atau tindak pidana adalah "perbuatan manusia yang abnormal yang bersifat melanggar hukum, yang disebabkan oleh faktor-faktor kejiwaan dari si pelaku perbuatan tersebut."²⁹

Tindak pidana adalah kelakuan manusia yang dirumuskan dalam undang-undang, melawan hukum, yang patut dipidana dan dilakukan dengan kesalahan. Orang yang melakukan perbuatan pidana akan mempertanggungjawabkan perbuatan dengan pidana apabila ia mempunyai kesalahan, seseorang mempunyai kesalahan apabila pada waktu melakukan perbuatan dilihat dari segi masyarakat menunjukkan pandangan normatif mengenai kesalahan yang dilakukan.³⁰

Muljatno, seorang guru besar Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada menganggap lebih tepat dipergunakan istilah perbuatan pidana, yakni sebuah perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum yang disertai dengan ancaman (sanksi) berupa pidana tertentu bagi siapa saja yang melanggar larangan tersebut.³¹

Menurut Moeljatno, untuk dapat dikatakan adanya perbuatan pidana harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:³²

- a. Perbuatan
- b. Yang dilarang (oleh aturan hukum)
- c. Ancaman pidana (bagi yang melanggar larangan).

Apabila terdapat salah satu unsur yang tidak terpenuhi, maka suatu perbuatan tidak dapat disebut sebagai tindak pidana.

Menurut R. Tresna, merumuskan bahwa unsur-unsur perbuatan pidana harus memuat hal-hal seperti di bawah ini:³³

- a. Perbuatan / rangkaian perbuatan manusia.
- b. Yang bertentangan dengan pertauran perundang-undangan.
- c. Diadakan tindakan hukuman.

J.E Jokers memberikan definisi strafbaar feit menjadi dua pengertian :³⁴

²⁹ Djoko Prakoso dan Agus Imunarso, *Hak Asasi Tersangka dan Peranan Psikologi dalam Konteks KUHAP*, (Jakarta: Bina Aksara, 1987), hlm 13.

³⁰ Andi Hamzah, *Hukum Pidana dan Acara Pidana*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2001), hlm 22.

³¹ Muljatno, *Asas-asas Hukum Pidana*, (Yogyakarta: Rineka Cipta, 2000, cet. VI), hlm 54

³² *Ibid*, hlm 57.

³³ R. Tresna, *Asas-asas Hukum Pidana*, (Jakarta: PT. Tiara, 1990, cet. ke-3), hlm 20.

³⁴ Bambang Poernomo, *Asas-asas Hukum Pidana*, (Yogyakarta : Ghalia Indonesia, 2000), hlm 91.

- a. Definisi pendek memberikan pengertian strafbaar feit adalah suatu kejadian (feit) yang dapat diancam pidana oleh undang-undang
- b. Definisi panjang atau yang lebih mendalam memberikan pengertian strafbaar feit adalah suatu kelakuan yang melawan hukum berhubung dilakukan dengan sengaja atau alpa oleh orang yang dapat dipertanggungjawabkan.

Berdasarkan pendapat diatas dapat dijelaskan bahwa didalam perbuatan pidana didapatkan adanya suatu kejadian tertentu, serta adanya orang-orang yang berbuat guna menimbulkan suatu akibat karena melanggar peraturan perundang-undangan yang ada, atau dapat diartikan pula tindak pidana merupakan perbuatan yang dipandang merugikan masyarakat sehingga pelaku tindak pidana itu harus dikenakan sanksi hukum yang berupa pidana. Di dalam peraturan perundang-undangan terdapat banyak istilah yang digunakan dimana istilah tersebut memiliki kesamaan arti dengan tindak pidana, antara lain peristiwa pidana, perbuatan-perbuatan yang dapat dihukum, delik, pelanggaran pidana, dan lain-lain.

2.3.2 Unsur-unsur Tindak Pidana

Untuk mengenakan pidana itu harus dipenuhi syarat-syarat tertentu. Syarat-syarat tertentu ini lazimnya disebut dengan unsur-unsur tindak pidana. Jadi seseorang dapat dikenakan pidana apabila perbuatan yang dilakukan memenuhi syarat-syarat tindak pidana (*strafbaarfeit*).

Unsur-unsur dari suatu tindak pidana adalah:³⁵

- a. Sifat melanggar hukum;
- b. Kualitas si pelaku;
- c. Kausalitas, yakni hubungan antara sesuatu tindakan sebagai penyebab dengan sesuatu kenyataan sebagai akibat.

Menurut Lamintang, bahwa setiap tindak pidana dalam KUHP pada umumnya dapat dijabarkan unsur-unsurnya menjadi dua macam, yaitu unsur-unsur subyektif dan obyektif. Yang dimaksud dengan unsur-unsur "subyektif" adalah unsur-unsur

³⁵ Lamintang, *Dasar-dasar Hukum Pidana Indonesia*, (Bandung: Sinar Baru, 1984), hlm 32.

yang melekat pada diri si pelaku atau yang berhubungan dengan diri si pelaku dan termasuk kedalamnya yaitu segala sesuatu yang terkandung di dalam hatinya. Sedangkan yang dimaksud dengan unsur "obyektif" itu adalah unsur-unsur yang ada hubungannya dengan keadaan-keadaan, yaitu keadaan-keadaan di mana tindakan dari si pelaku itu harus dilakukan.³⁶

Berkaitan dengan pengertian unsur-unsur tindak pidana (*strafbaarfeit*) ada beberapa pendapat para sarjana mengenai pengertian unsur-unsur tindak pidana menurut aliran monistis dan menurut aliran dualistis.³⁷

Unsur-unsur tindak pidana menurut Simons adalah:³⁸

- 1) Perbuatan manusia (positif atau negatif, berbuat atau tidak berbuat atau membiarkan);
- 2) Diancam dengan pidana (*strafbaar gesteld*);
- 3) Melawan hukum (*onrechtmatig*);
- 4) Dilakukan dengan kesalahan (*met schuld in verband staad*);
- 5) Oleh orang yang mampu bertanggung jawab (*toerekeningsvatbaar persoon*).

Van Hamel mengemukakan unsur-unsur tindak pidana sebagai berikut:³⁹

- 1) Perbuatan manusia yang dirumuskan dalam undang-undang;
- 2) Bersifat melawan hukum;
- 3) Dilakukan dengan kesalahan dan
- 4) Patut dipidana.

E. Mezger, menyatakan tindak pidana adalah keseluruhan syarat untuk adanya pidana, dengan demikian unsur-unsurnya sebagai berikut:⁴⁰

³⁶ *Ibid*, hlm 183.

³⁷ Sudarto, **Hukum Pidana**, (Purwokerto : Fakultas Hukum Universitas Jenderal Soedirman, 1990/1991), hlm 32.

³⁸ *Ibid*

³⁹ *Ibid*, hlm 33

⁴⁰ *Ibid*

- 1) Perbuatan dalam arti yang luas dari manusia;
- 2) Sifat melawan hukum;
- 3) Dapat dipertanggungjawabkan kepada seseorang;
- 4) Diancam pidana.

Dari pendapat para sarjana yang beraliran monistis tersebut dapat disimpulkan bahwa Aliran Monistis, memandang semua syarat untuk menjatuhkan pidana sebagai unsur tindak pidana. Aliran ini tidak memisahkan unsur yang melekat pada perbuatannya dengan unsur yang melekat pada orang yang melakukan tindak pidana (*criminal responsibility* atau *criminalliability* = pertanggung-jawab dalam hukum pidana).

Lebih lanjut mengenai unsur-unsur tindak pidana menurut pendapat para sarjana yang berpandangan dualistis adalah sebagai berikut:⁴¹

a. H.B. Vos, menyebutkan *Strafbaarfeit* hanya berunsurkan :

- 1) Kelakuan manusia dan
- 2) Diancam pidana dengan undang-undang.

b. W.P.J. Pompe, menyatakan : menurut hukum positif *strafbaarfeit* adalah tidak lain dari *feit*, yang diancam pidana dalam ketentuan undang-undang, jadi perbuatan itu adalah perbuatan yang bersifat melawan hukum, dilakukan dengan kesalahan dan diancam pidana

c. Moeljatno, unsur atau elemen perbuatan tindak pidana adalah sebagai berikut:

- 1) Perbuatan (manusia)
- 2) Memenuhi rumusan undang-undang
- 3) Bersifat melawan hukum

Menurut Sudarto, baik aliran monistis maupun dualistis, tidak mempunyai perbedaan yang prinsipil dalam menentukan adanya pidana. Apabila orang

⁴¹ *Ibid*, hlm 27.

menganut pendirian yang satu, hendaknya memegang pendirian itu secara konsekuen, agar tidak terjadi kekacauan pengertian. Bagi orang yang berpandangan monistis, seseorang yang melakukan tindak pidana sudah dapat dipidana, sedangkan bagi yang berpandangan dualistis, sama sekali belum mencukupi syarat untuk dipidana karena masih harus disertai syarat pertanggungjawaban pidana yang harus ada pada si pembuat atau pelaku pidana. Jadi menurut pandangan dualistis semua syarat yang diperlukan untuk pengenaan pidana harus lengkap adanya.⁴²

Secara garis besar pemaparan para ahli dalam merumuskan perbuatan yang dapat dikatakan sebagai perbuatan pidana adalah perbuatan yang dilakukan oleh seseorang yang dapat bertanggung jawab, dimana perbuatan tersebut haruslah perbuatan yang dilarang oleh undang-undang. Sesuai dengan asas legalitas dalam Pasal 1 ayat (1) KUHP yang mengatur bahwa tidaklah dapat dipidana suatu perbuatan jika perbuatan tersebut belum di atur di dalam perundang-undangan.

Perbuatan yang dilakukan oleh orang yang melanggar peraturan perundang-undangan tersebut haruslah memiliki unsur kesalahan baik itu kesengajaan (*dolus*) maupun kekhilafan (*culpa*). Sedangkan unsur mampu bertanggung jawab, orang tersebut harus sudah di anggap dewasa oleh undang-undang yang di sangkakan kepadanya serta tidak mengalami gangguan mental atau sedang berada di bawah pengampuan.

2.3.3 Jenis-jenis Tindak Pidana

Adam Chazawi berpendapat bahwa tindak pidana dapat dibedabedakan atas dasar-dasar tertentu, yaitu:⁴³

1. Menurut sistem Kitab Undang Hukum Pidana, dibedakan antara kejahatan (*misdrijven*) dimuat dalam buku II dan pelanggaran (*overtredingen*) dimuat dalam buku III.
2. Menurut cara merumuskannya, dibedakan antara tindak pidana formil (*formeel delicten*) dan tindak pidana materiil (*materieel delicten*).

⁴² *Ibid*, hlm 28.

⁴³ Adami Chazawi. *Op.Cit.* hlm 117-119.

3. Berdasarkan bentuk kesalahannya, dibedakan antara tindak pidana sengaja (*doleus delicten*) dan tindak pidana tidak dengan sengaja (*culpose delicten*).
4. Berdasarkan macam perbuatannya, dapat dibedakan antara tindak pidana aktif/positif dapat juga disebut tindak pidana komisi (*delicta commissionis*) dan tindak pidana pasif/negatif, disebut juga tindak pidana omisi (*delicta omissionis*).
5. Berdasarkan saat dan jangka waktu terjadinya, maka dapat dibedakan antara tindak pidana terjadi seketika dan tindak pidana terjadi dalam waktu lama atau berlangsung lama/berlangsung terus.
6. Berdasarkan sumbernya, dapat dibedakan antara tindak pidana umum dan tindak pidana khusus.
7. Dilihat dari sudut subyek hukumnya, dapat dibedakan antara tindak pidana *communia* (*delicta communia*, yang dapat dilakukan oleh siapa saja) dan tindak pidana *propria* (dapat dilakukan hanya oleh orang yang memiliki kualitas pribadi tertentu).
8. Berdasarkan perlu tidaknya pengaduan dalam hal penuntutan, maka dibedakan antara tindak pidana biasa (*gewone delicten*) dan tindak pidana aduan (*klacht delicten*).
9. Berdasarkan berat-ringannya pidana yang diancamkan, maka dapat dibedakan antara tindak pidana bentuk pokok (*eenvoudige delicten*), tindak pidana yang diperberat (*gequalificeerde delicten*), dan tindak pidana yang diperingan (*geprivilegieerde delicten*).
10. Berdasarkan kepentingan hukum yang dilindungi, maka tindak pidana tidak terbatas macamnya bergantung dari kepentingan hukum yang dilindungi, seperti tindak pidana terhadap nyawa dan tubuh, terhadap harta benda, tindak pidana pemalsuan, tindak pidana terhadap nama baik, terhadap kesusilaan dan lain sebagainya.
11. Dari sudut berapa kali perbuatan untuk menjadi suatu larangan, dibedakan antara tindak pidana tunggal (*enkelvoudige delicten*) dan tindak pidana berangkai (*samengestelde delicten*).

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian dan pembahasan ini adalah (*Library Research*), atau tinjauan kepustakaan. Metode ini dilakukan dengan beberapa aturan perundang-undangan karena di dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan. Pendekatan-pendekatan yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yaitu pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual.¹ Dengan cara mengumpulkan bahan-bahan melalui literatur-literatur yang berupa buku-buku ilmiah dan informasi-informasi hukum.

1.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam menyusun tesis ini yaitu penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.² Penelitian hukum normatif menekankan studi teoritis tentang norma (*the ought* atau *das sollen*) yang diajarkan oleh ilmu dogmatik. Jika kemudian dalam penerapannya norma itu mengalami permasalahan, maka norma itu juga akan menjadi objek dari penelitian hukum normatif.³ Penelitian hukum normatif oleh Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji disebut juga dengan istilah penelitian kepustakaan, karena dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder.⁴

Adapun penelitian yuridis normatif yang digunakan ini untuk meneliti pemberian sanksi administratif terhadap PPAT yang melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman pidana dibawah 5 (lima) tahun dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah,

¹ Peter Mahmud Marzuki, ***Penelitian Hukum***, (Jakarta: Prenada Media Group, 2014), hlm 133.

² Johnny Ibrahim, ***Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif***, (Malang: Bayumedia Publishing, 2007), hlm 295.

³ I Made Pasek Diantha, ***Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum***, (Jakarta: Prenada Media Group, 2017), hlm 84.

⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, ***Penelitian Hukum Normatif***, (Jakarta: Rajawali Pers, 2004), hlm 13.

serta bagaimana kebijakan formulasi hukum pengaturan tentang pemberian sanksi administratif terhadap PPAT yang melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman pidana dibawah 5 (lima) tahun dimasa yang akan datang (*ius constituendum*).

3.2 Metode Pendekatan Penelitian

Pada penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan yang dapat digunakan untuk menjawab isu hukum atau permasalahan yang diteliti. Pendekatan penelitian adalah metode atau cara mengadakan suatu penelitian.⁵ Pada penelitian ini, peneliti menggunakan beberapa pendekatan yang terdiri dari pendekatan perundang-undangan atau *statue approach*, dan pendekatan konseptual atau *conceptual approach*.

a) Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutpaut dengan isu hukum yang diketengahkan.⁶ Pendekatan Perundang-undangan, juga bukan hanya melihat dan mengkaji bentuk dari perundang-undangannya, tetapi lebih ditekankan pada isi dari materi muatan perundang-undangan. Dalam metode pendekatan perundang-undangan peneliti perlu memahami hierarki dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan.⁷ Suatu penelitian normatif tentu harus menggunakan pendekatan perundang-undangan, karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi focus sekaligus tema sentral suatu penelitian.⁸ Oleh karena itu, Pendekatan ini digunakan untuk meneliti peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pemberian sanksi administratif terhadap PPAT yang melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman pidana dibawah 5 (lima) tahun .

b) Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*)

⁵ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rieneka Cipta, 2002), hlm 23.

⁶ Dyah Ochtorina Susanti dan Aan Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm 110.

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm 137

⁸ Johnny Ibrahim, *Op Cit*, hlm 302.

Pendekatan konseptual dilakukan untuk menguraikan dan menganalisis permasalahan penelitian yang beranjak dari adanya norma kosong.⁹ Hal ini dilakukan karena memang belum ada atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi.¹⁰ Dalam menggunakan pendekatan konseptual peneliti perlu merujuk prinsip-prinsip hukum yang dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan para sarjana hukum ataupun doktrin-doktrin hukum.¹¹ Pada penelitian ini dengan menggunakan pendekatan konseptual maka peneliti akan lebih banyak menelusuri sumber hukum sekunder yang memberi berbagai informasi yang terdapat pada buku-buku, artikel-artikel hukum.

3.3 Jenis Bahan dan Sumber Bahan Hukum

Bahan Hukum adalah bagian terpenting dalam penelitian hukum. Tanpa bahan hukum tidak mungkin dapat ditemukan jawaban isu hukum yang diketengahkan.¹² Bahan hukum diperlukan sebagai sarana untuk melakukan penelitian. Bahan-bahan penelitian hukum dapat dibedakan menjadi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum non hukum.¹³

a) Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan hukum primer adalah semua aturan hukum yang dibentuk atau dibuat secara resmi oleh suatu lembaga negara, dan atau badan-badan pemerintahan, yang demi tegaknya akan diupayakan berdasarkan daya paksa yang dilakukan secara resmi oleh aparat negara.¹⁴ Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari Norma, Peraturan dasar, Peraturan perundang-undangan, bahan hukum yang tidak dikodifikasi, Yurisprudensi, Traktat, serta Bahan Hukum dari zaman penjajahan.¹⁵ Adapun bahan hukum primer yang digunakan penulis yaitu :

⁹ I Made Pasek Diantha, *Op Cit*, hlm 8.

¹⁰ Johnny Ibrahim, *Op Cit*, hlm 177.

¹¹ Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Op Cit*, hlm 115.

¹² *Ibid*, hlm 48.

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, hlm 181.

¹⁴ Soetandyo Wignjosebroto, ***Hukum dan Konsep Metode***, (Malang: Setara Press, 2013), hlm 81.

¹⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudhi, *Op.Cit*, hlm 13.

- 1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 4) Kitab Undang-undang Hukum Pidana ;Pasal 351 ayat (1) KUHP, Pasal 310 KUHP, Pasal 372 KUHP, dan Pasal 378 KUHP.
- 5) Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT).

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memiliki kaitan yang erat dengan bahan hukum primer yang bersifat menunjang, sehingga dapat membantu dalam menganalisis bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini adalah buku-buku hukum yang berkaitan dengan objek penelitian, tesis hukum, disertasi hukum dan jurnal-jurnal hukum, disamping itu kegunaan bahan hukum sekunder adalah memberikan kepada peneliti berupa “petunjuk” kearah mana peneliti melangkah.¹⁶

c) Bahan Hukum Tertier

Dalam penelitian ini menyebutkan masih ada bahan hukum lain, diluar bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum tertier. Bahan hukum tertier adalah bahan-bahan yang termuat dalam kamus-kamus hukum, berbagai terbitan yang memuat indeks hukum dan semacamnya.¹⁷ Bahan hukum tertier yang digunakan dalam penelitian ini yaitu kamus hukum yang membantu memberikan petunjuk dan memperjelas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, hlm 196.

¹⁷ Soetandyo Wignjosoebroto, *Op.Cit*, hlm 84.

3.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan Bahan Hukum pada umumnya penulis menggunakan berbagai cara atau berbagai metode-metode dalam pengumpulan bahan hukum, antara lain Bahan Hukum Primer dan Bahan Hukum Sekunder didapatkan melalui Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Perpustakaan Pusat Universitas Brawijaya, dan mengakses internet dalam hal melihat jurnal-jurnal hukum yang terkait dengan permasalahan yang diteliti di dalam penelitian ini.

3.5 Teknik Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum adalah proses untuk menemukan jawaban dari permasalahan. Langkah-langkah yang harus dipergunakan dalam melakukan suatu penelitian hukum, yaitu:¹⁸

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum yang sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum; dan
5. Memberikan tugas berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

a. Bahan Hukum Primer:

Analisis bahan hukum primer dengan cara mengumpulkan aturan yang terkait mengenai mengenai pemberian sanksi administratif bagi PPAT yang melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara dibawah dari 5 (lima) tahun.

b. Bahan Hukum Sekunder:

Analisis bahan hukum sekunder ini dengan cara mengumpulkan pendapat dan teori yang terkait mengenai pemberian sanksi administratif bagi PPAT yang melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara dibawah dari 5 (lima) tahun.

c. Bahan Hukum Tersier:

Analisis bahan hukum tersier ini dengan cara mencari pengertian kosa kata di kamus hukum, kamus bahasa Indonesia yang terkait dengan penelitian ini.

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki. *Op.Cit*, hlm 213.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Pemberian Sanksi Administratif Terhadap PPAT Yang Melakukan Tindak Pidana Dengan Ancaman Hukuman Dibawah 5 (lima) Tahun Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

4.1.1 Pengaturan Pemberian Sanksi Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPAT mempunyai peranan penting di Masyarakat dalam hal peralihan hak atas tanah, selain membuat akta otentik jual beli, PPAT juga membantu Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional dalam melaksanakan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 7 ayat (3) PP No. 24 Tahun 1997, dan PP Nomor 37 Tahun 1998 *juncto* PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan sebagai berikut:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Tugas pokok PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ditetapkan dalam Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998, yaitu:

- 1) PPAT mempunyai tugas pokok mengadakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan menerbitkan akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan acuan bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud adalah sebagai berikut :

a. Jual beli;

Jual beli adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun untuk selama-lamanya oleh pemegang hak atas tanah atau pemilik satuan rumah susun sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli, dan secara bersamaan pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang sebagai harga, yang besarnya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Dalam jual beli ini, kedua belah pihak harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek jual beli.¹

b. Tukar menukar;

Tukar-menukar adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun untuk selama lamanya dari pemegang hak atas tanah atau pemilik satuan rumah susun yang satu kepada pemegang hak atas tanah atau pemilik satuan rumah susun yang lain. Dalam tukar-menukar ini, kedua belah pihak harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek tukar-menukar.²

c. Hibah;

Hibah adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun untuk selama-lamanya oleh pemegang hak atas tanah atau pemilik satuan rumah susun sebagai pemberi hibah kepada pihak lain sebagai penerima hibah kepada pemberi hibah tanpa pembayaran sejumlah uang oleh penerima hibah. Dalam hal ini, penerima hibah harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun yang menjadi objek hibah.³

d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);

Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*) adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun untuk selama-lamanya oleh pemegang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepada perusahaan yang akan difungsikan sebagai modal perusahaan. Dalam pemasukan ke dalam perusahaan tersebut, perusahaan sebagai penerima hak harus memenuhi syarat sebagai subjek

¹ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, (Jakarta: Prenadamedia, 2016), hlm 119.

² *Ibid*

³ *Ibid*

hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*).⁴

e. Pembagian hak bersama;

Pembagian hak bersama adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang merupakan harta warisan untuk selama-lamanya oleh seorang atau lebih dari satu orang ahli waris kepada seorang atau lebih dari satu ahli waris yang lain. Dalam pembagian hak bersama ini, seorang atau lebih dari satu ahli waris lain memberikan persetujuan bahwa harta waris diberikan kepada seorang atau lebih dari satu orang ahli waris yang lain.⁵

f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;

Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak milik untuk jangka waktu tertentu oleh pemilik tanah kepada pihak lain sebagai pemegang Hak Guna Bangunan/Hak Pakai dengan atau tanpa pembayaran sejumlah uang oleh pemegang Hak Guna Bangunan/Hak Pakai kepada pemilik tanah.⁶

g. Pemberian Hak Tanggungan;

Menurut Pasal 1 angka 1 UUHT hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberi kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁷

h. Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan

Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan adalah perbuatan hukum oleh pemegang hak atas tanah atau hak pemilik satuan rumah susun sebagai pemberi hak tanggungan atau debitor kepada bank sebagai pemegang hak tanggungan atau kreditor untuk membebani hak tanggungan.⁸

⁴ *Ibid*, hlm 120.

⁵ *Ibid*

⁶ *Ibid*

⁷ *Ibid*

⁸ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm 121.

PPAT dalam melaksanakan tugasnya telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sehingga dalam melaksanakan tugasnya, PPAT tidak boleh melanggar ketentuan yang ada di dalam Peraturan Pemerintah Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah karena akan dikenakan sanksi yang juga telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut. Adapun sanksi yang dikenakan telah diatur di dalam Peraturan Pemerintah Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah antara lain:

- 1) Sanksi Pemberhentian Hormat;
- 2) Sanksi Pemberhentian Tidak Hormat;
- 3) Sanksi Pemberhentian Sementara.

PPAT mempunyai tanggung jawab yang besar dalam menjalankan kewenangannya maka dari itu PPAT harus menjaga harkat dan martabatnya. Seorang PPAT dapat menjaga hal tersebut dengan cara mematuhi peraturan perundang-undangan agar terhindar dari sanksi terhadap perbuatan-perbuatan yang dapat merusak citra seorang PPAT serta merendahkan kehormatan Martabat PPAT.

Adapun sanksi yang dibahas dalam penelitian ini adalah mengenai Sanksi Pemberhentian Tidak Hormat dan Sanksi Pemberhentian Sementara sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 10 ayat 3 dan Pasal 10 ayat 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Apabila dilihat di dalam Pasal 10 ayat 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menjelaskan bahwa PPAT dapat diberhentikan karena melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT dan atau dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Dalam Penjelasan Pasal 10 ayat 3 tersebut terdapat tindakan yang dapat dikenakan sanksi Pemberhentian tidak hormat seperti tidak memenuhi kewajiban dan melanggar larangan jabatan PPAT, mengenai perihal sanksi pemberhentian tidak hormat ini juga menjelaskan secara jelas bahwa PPAT diberhentikan dengan tidak hormat apabila dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Adapun pengaturan terkait sanksi pemberhentian juga dilihat dalam Pasal 10 ayat 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menjelaskan bahwa PPAT dapat diberhentikan sementara karena sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat, tidak melaksanakan jabatan PPAT secara nyata untuk jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah, melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT, diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kota yang lain daripada tempat kedudukan sebagai PPAT, dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang, berada di bawah pengampunan dan/atau, melakukan perbuatan tercela.

Mengenai perihal sanksi pemberhentian sementara ini juga secara jelas bahwa PPAT diberhentikan sementara apabila sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat. Berpijak dari uraian tersebut diatas di dalam Pasal 10 ayat 3 dan Pasal 10 ayat 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak menjelaskan sanksi bagi PPAT yang telah dijatuhi pidana dengan ancaman hukuman dibawah 5 (lima) tahun.

Pengaturan terkait sanksi pemberhentian kepada PPAT dalam Pasal 10 ayat 3 dan Pasal 10 ayat 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun

2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ternyata belum mengatur terkait pemberian sanksi administratif terhadap PPAT yang melakukan tindak pidana dengan ancaman pidana penjara dibawah 5 (lima) tahun. Adanya Kekosongan hukum ini dapat menimbulkan adanya peluang bagi PPAT untuk menjalankan kewenangannya setelah menjalani masa hukumannya. Padahal pada saat PPAT dijatuhi hukuman pidana, hal tersebut sama saja telah merendahkan kehormatan dan martabat seorang PPAT.

Hal ini disebabkan dalam Peraturan Pemerintah Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini hanya mengatur mengenai sanksi pemberhentian tidak hormat apabila PPAT yang melakukan tindakan pidana dengan ancaman hukumannya 5 (lima) tahun atau lebih dan mengenai sanksi pemberhentian sementara apabila PPAT sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat, sedangkan pengaturan mengenai sanksi administratif terhadap PPAT yang melakukan tindak pidana dengan ancaman pidana penjara dibawah 5 (lima) tahun belum diatur.

4.1.2 Sanksi yang dikenakan PPAT Apabila Melakukan Pelanggaran

Seorang PPAT tentunya memiliki kewenangan yang tidak lepas dari tanggung jawab serta kewajiban PPAT dalam menjalankan tugas jabatan kewenangannya. Kewenangan merupakan suatu kekuasaan pada seseorang (pejabat, lembaga) untuk melakukan sesuatu perbuatan tertentu. Pejabat pembuat akta tanah mempunyai wewenang untuk membuat akta jual beli tanah dalam wilayah kerjanya. Berwenang melakukan perbuatan hukum (*rechtsbevoegheid*)⁹ adalah syarat khusus untuk melakukan perbuatan hukum, sedangkan syarat umum untuk melakukan perbuatan hukum, seseorang harus mempunyai kecakapan (*rechtsberwaamheid*)⁹

Menurut Philipus M. Hadjon Kewenangan atribusi ialah pemberian wewenang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu perundang-undangan atau aturan

⁹ H. Riduan Syahrani, *Kata-Kata Kunci Mempelajari Ilmu Hukum*, (Bandung : PT.Alumni, 2009), hlm 126.

hukum.¹⁰ Berdasarkan teori kewenangan yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya mengenai kerangka teori, Wewenang merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan.¹¹

PPAT merupakan profesi sehingga dalam menjalankan wewenangnya harus memiliki standar yang telah diatur di dalam Peraturan Pemerintah Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kode etik PPAT. Peraturan Pemerintah Jabatan PPAT memberikan aturan mengenai pengaturan terkait persyaratan menjadi PPAT. Syarat untuk menjadi seorang PPAT yaitu Warga Negara Indonesia, berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun, berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat, tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih, sehat jasmani dan rohani, berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan, Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan, dan telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.¹²

Kewenangan PPAT bukan hanya ditentukan oleh Peraturan Pemerintah Jabatan PPAT saja, melainkan juga ditentukan dalam Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kode Etik mengatur mengenai perilaku serta moral yang harus dimiliki oleh seorang PPAT dalam menjalankan kewenangannya. PPAT memiliki organisasi profesi yang dikenal dengan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disebut juga IPPAT. Kode etik PPAT juga mengatur mengenai disiplin yang merupakan kepatuhan anggota IPPAT dalam memenuhi kewajiban-kewajiban sebagai PPAT.

¹⁰ Habib Hadjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, (Bandung : Reflika Aditama, 2008), hlm 77-78.

¹¹ *Ibid*

¹² Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Kode etik IPPAT merupakan aturan internal PPAT yang menjadi standar pelaksanaan kewajiban PPAT di masyarakat.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini selain mengatur perihal mengenai kewenangan juga mengatur mengenai kewajiban serta larangan bagi PPAT. Seperti telah dijelaskan di dalam Kajian pustaka mengenai Hak dan Kewajiban. Hak adalah kekuasaan untuk berbuat sesuatu karena telah ditentukan undang-undang.¹³

Hak PPAT dalam menjalankan kewenangannya antara lain adalah, PPAT mempunyai hak untuk cuti sesuai dengan pasal 36 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Selain itu, PPAT juga memiliki hak yaitu PPAT memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT berhak memperoleh uang jasa (honorarium) dari pembuatan akta, besarnya honorarium yang PPAT terima tidak boleh melebihi 1 % (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta.¹⁴

Kewajiban merupakan suatu keharusan yang harus dilakukan oleh seorang PPAT sedangkan Larangan merupakan sesuatu yang tidak boleh dilakukan oleh PPAT. Hal mengenai Kewajiban dari seorang PPAT terdapat di dalam Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pasal 3 Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah sedangkan mengenai Larangan PPAT terdapat di dalam Pasal 7 Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan

¹³ H. Riduan Syahrani, *Op Cit* hlm 68.

¹⁴ Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Adapun isi dari kewajiban PPAT adalah sebagai berikut:¹⁵

- a. Menjunjung tinggi Pancasila UUD 45 dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- b. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;
- c. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya
- d. Menyerahkan protokol PPAT dalam hal :
 1. PPAT yang berhenti menjabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dan ayat (2) kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 2. PPAT sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara kepada PPAT Sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 3. PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus kepada PPAT Khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- e. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;
- f. Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja kantor pertanahan setempat;
- g. Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Pengangkatan PPAT;
- h. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor wilayah, Bupati/Wali Kota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;
- i. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;
- j. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan;
- k. lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Kewajiban PPAT selain diatur di dalam Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah juga diatur di dalam Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah. Adapun isi tersebut ialah:¹⁶

¹⁵ Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

¹⁶ Pasal 3 Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah

"Dalam rangka melaksanakan tugas jabatan para PPAT serta PPAT Pengganti ataupun dalam kehidupan sehari-hari, setiap PPAT diwajibkan untuk:

- a. berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT
- b. menjunjung tinggi dasar negara dan hukum yang berlaku serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatan dan kode etik
- c. berbahasa Indonesia secara baik dan benar
- d. mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara
- e. memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya di bidang hukum
- f. bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak
- g. memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya
- h. memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat
- i. memberikan jasanya kepada anggota masyarakat yang tidak atau kurang mampu secara cuma-cuma
- j. bersikap saling menghormati, menghargai serta mempercayai dalam suasana kekeluargaan dengan sesama rekan sejawat
- k. menjaga dan membela kehormatan serta nama baik korps PPAT atas dasar rasa solidaritas dan sikap tolong menolong secara konstruktif
- l. bersikap ramah terhadap setiap pejabat dan mereka yang ada hubungannya dengan pelaksanaan tugas jabatannya
- m. menetapkan suatu kantor, dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi PPAT yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatan sehari-hari
- n. melakukan registrasi, memperbaharui profil PPAT, dan melakukan pemutakhiran data PPAT lainnya di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional
- o. dalam hal seorang PPAT menghadapi dan/atau menemukan suatu akta yang dibuat oleh rekan sejawat yang ternyata di dalamnya terdapat kesalahan-kesalahan yang serius dan/atau membahayakan klien, maka PPAT tersebut wajib:
 - 1) memberitahukan kepada rekan sejawat yang bersangkutan atas kesalahan yang dibuatnya dengan cara yang tidak bersifat menggurui, melainkan untuk mencegah timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan terhadap klien yang bersangkutan ataupun rekan sejawat tersebut;
 - 2) segera setelah berhubungan dengan rekan sejawat yang membuat akta tersebut, maka kepada klien yang bersangkutan sedapat mungkin dijelaskan mengenai hal-hal yang salah dan cara memperbaikinya;
- p. melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain:
 - 1) Peraturan Perundang-undangan yang mengatur Jabatan PPAT;
 - 2) Isi Sumpah Jabatan;
 - 3) Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga ataupun keputusan-keputusan lain yang telah ditetapkan oleh Perkumpulan IPPAT, antara lain:

- a) membayar iuran,
 - b) membayar uang duka manakala ada seorang PPAT atau mantan PPAT meninggal dunia,
 - c) mentaati ketentuan tentang tarif serta kesepakatan yang dibuat oleh dan mengikat setiap anggota perkumpulan IPPAT.
- 4) ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan kewajiban PPAT.

Dalam menjalankan jabatannya, Seorang PPAT tentunya memiliki kewajiban dan Adanya kewajiban tersebut melakhirkan adanya Tanggung Jawab. Tanggung jawab ini dapat dikatakan terjadi akibat dari adanya kewajiban seseorang dalam berperilaku, baik berdasarkan kaidah hukum maupun kaidah moral. Kaidah hukum dalam hal ini mengatur hubungan hukum di antara manusia atau bisa dikatakan hukum yang memberikan perintah, larangan sekaligus sanksi kepada masyarakat, sedangkan kaidah moral mengatur perilaku hubungan seseorang dengan orang lain, tentang patut atau tidak patut dan baik atau tidak baik menurut hati nurani manusia.

Pengertian Tanggung jawab, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya dan jika terjadi apa-apa boleh dtuntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan lain sebagainya. Sedang menurut kamus hukum, pengertian tanggung jawab diartikan sebagai suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.¹⁷ Dalam hal ini PPAT dalam menjalankan jabatannya memiliki Tanggung Jawab.

Menurut kamus hukum terdapat dua istilah yang menunjuk pada definisi pertanggungjawaban sebagaimana dijelaskan oleh Ridwan HR yaitu

liability (the state of being liable) dan *responsibility (the state or fact being responsible)*. *Liability* adalah merupakan tanggung jawab yang dibebankan kepada orang karena menimbulkan kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau beban karena orang atau subyek hukum tersebut melanggar undang-undang *liability*.¹⁸ mengandung makna kondisi untuk tunduk kepada kewajiban secara aktual atau potensial, kondisi bertanggung jawab terhadap hal-hal yang aktual seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya, atau beban, kondisi yang menciptakan tugas

¹⁷ Andi Hamzah, **Kamus Hukum**, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 2005), hlm 28.

¹⁸ Ridwan HR, **Hukum Administrasi Negara, Edisi Revisi**, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2014), hlm 319.

untuk melaksanakan undang-undang dengan segera atau pada masa yang akan datang.

Sedang *responsibility* memiliki arti kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan, dan memperbaiki atau sebaliknya memberi ganti rugi atas kerusakan apapun yang telah ditimbulkan.¹⁹ Pertanggungjawaban *responsibility* didasarkan adanya perintah undang-undang kepada orang/subyek untuk melakukan perbuatan atau larangan. Subyek harus melaksanakan perintah undang-undang dan jika dilanggar, maka yang bersangkutan harus menanggung resiko dan resiko tersebut dinamakan dengan tanggung jawab.

PPAT dalam memberikan pelayanannya harus professional, professional itu bertanggung jawab kepada diri sendiri dan kepada masyarakat. Bertanggungjawab kepada diri sendiri artinya PPAT bekerja karena integritas moral, intelektual, dan professional sebagai bagian dari kehidupannya. Dalam memberikan pelayanan, seorang professional selalu mempertahankan cita-cita hukum profesi sesuai dengan tuntutan kewajiban hati nuraninya.

Bertanggungjawab kepada masyarakat artinya kesediaan memberikan pelayanan sebaik mungkin sesuai dengan profesinya, tanpa membedakan antara pelayanan bayaran dan pelayanan cuma-cuma serta menghasilkan layanan yang bermutu, yang berdampak positif bagi masyarakat. Pelayanan yang diberikan tidak semata-mata bermotif mencari keuntungan, melainkan juga pengabdian kepada sesama manusia. Bertanggungjawab juga berarti berani menanggung segala risiko yang timbul akibat pelayanannya itu.²⁰

Seorang PPAT dalam hal ini memiliki tanggungjawab sebagai bentuk pertanggungjawaban profesinya yang terbagi atas dua hal yaitu tanggungjawab secara hukum dan tanggungjawab secara moral (terkait dengan etika dalam tingkah laku sehari-hari).²¹ Pada dasarnya tanggungjawab PPAT secara hukum, dapat dikatakan merupakan tanggungjawab dalam pelaksanaan kewajiban berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan

¹⁹ *Ibid*, hlm 345-346.

²⁰ Abdulkadir Muhammad, ***Etika Profesi Hukum***, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2014), hlm 60.

²¹ *Ibid*, hlm 64.

tanggungjawab secara moral berkaitan dengan etika atau tingkah laku PPAT baik didalam ataupun diluar jabatannya. Mengenai etika ini diatur diluar jabatannya.

Seorang PPAT di dalam menjalankan jabatannya selain memiliki kewajiban, PPAT juga memiliki larangan. Adapun larangan PPAT di dalam Pasal 7 Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi:

- a) advokat, konsultan atau penasihat hukum;
- b) pegawai negeri, pegawai badan usaha milik negara, pegawai badan usaha milik daerah, pegawai swasta;
- c) pejabat negara atau Pegawai Pemerintah dengan Perjanjian Kerja (PPPK);
- d) pimpinan pada sekolah, perguruan tinggi negeri, atau perguruan tinggi swasta;
- e) surveyor berlisensi;
- f) penilai tanah;
- g) mediator; dan/atau
- h) jabatan lainnya yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan."

PPAT dalam menjabatannya tidak diperkenankan merangkap jabatan seperti yang dimaksud di dalam Pasal 7. PPAT yang telah menjadi penasihat hukum, pegawai negeri, pejabat negara, pimpinan pada sekolah perguruan tinggi maupun perguruan swasta, harus memilih salah satu karir yang akan ingin dijalani.

PPAT tidak dapat merangkap sebagai pegawai negeri, pejabat negara, atau advokat. Apabila seorang PPAT tersebut sebelum diangkat menjadi PPAT dia adalah pegawai negeri maka dari itu, seorang PPAT harus memilih apakah dia ingin menjadi pegawai negeri atau PPAT, dia harus melepas salah satu jabatannya dan tidak bisa menjalankan keduanya.

Seperti yang telah dijelaskan di atas bahwa, PPAT harus taat kepada Peraturan Pemerintah Jabatan PPAT dan peraturan perundang-undangan lainnya sehingga, PPAT dalam menjalankan kewenangannya tersebut harus mematuhi kewajiban dan tidak melakukan larangan yang dimaksud dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Untuk itu, PPAT mempunyai tanggung jawab untuk menjaga kewajibannya serta kehormatan dan martabatnya.

Seorang PPAT yang melakukan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan maka akan dikenakan sanksi. Sehingga, PPAT yang melakukan pelanggaran terhadap peraturan di dalam Peraturan Pemerintah Jabatan PPAT tersebut wajib bertanggung jawab untuk menerima sanksi sesuai dengan pelanggaran yang dilakukannya.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia Sanksi adalah hukuman untuk memaksa seseorang untuk menepati perjanjian atau menaati ketentuan undang-undang sebagai hukuman kepada suatu negara.²² Berdasarkan pengertian tersebut Sanksi merupakan hukuman dan juga merupakan sebagai alat pemaksa bagi seseorang yang tidak taat pada peraturan perundang-undangan. Adapun unsur-unsur sanksi yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, yaitu:²³

- a. Sebagai alat kekuasaan
- b. Bersifat hukum publik
- c. Digunakan oleh penguasa
- d. Sebagai reaksi terhadap ketidakpatuhan.

Apabila sanksi menurut Philipus M. Hadjon merupakan alat kekuasaan, berarti sanksi merupakan alat agar terciptanya penegakan hukum dan menjadikan seseorang atau kelompok masyarakat menaati norma-norma yang berlaku agar tertib akan aturan hukum yang dibuat.

Hakikat sanksi sebagai suatu paksaan berdasarkan hukum, juga untuk memberikan penyadaran kepada pihak yang melanggarnya, bahwa suatu tindakan yang dilakukannya telah tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, dan untuk mengembalikan yang bersangkutan agar bertindak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku juga untuk menjaga keseimbangan berjalannya suatu aturan hukum.²⁴ Oleh karena itu sanksi yang diberikan terhadap PPAT merupakan bentuk kesadaran bahwa PPAT dalam melaksanakan tugas dan kewenangan jabatan untuk tertib sesuai peraturan jabatan PPAT.

²² *Kamus besar bahasa Indonesia*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2012), hlm 1224

²³ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, (Bandung : Refika Aditama, 2013), hlm 89.

²⁴ *Ibid*, hlm 90.

Sanksi pada awalnya hanya terdapat hanya satu macam yaitu sanksi criminal yang berupa hukuman yang terkait dengan kehidupan maupun kesehatan. Seiring berkembangnya ilmu pengetahuan mengenai hukum, muncul sanksi perdata yang diikuti dengan perkembangan Hukum perdata. Terdapat adanya perbedaan antara hukum pidana dan hukum perdata yaitu pada sanksinya.²⁵

Sanksi di dalam Hukum perdata bertujuan untuk memberikan reparasi (*reparation*) dan di dalam Hukum perdata hanya dilakukan tindakan oleh Subyek tertentu yang berkepentingan atas pelaksanaan sanksi tersebut, sedangkan sanksi yang ada di dalam Hukum Pidana memiliki tujuan retributif yaitu untuk pencegahan dan berlaku prosedur di pengadilan yang dilakukan *ex officio* dengan tindakan organ yaitu *public prosecutor*.²⁶

Sanksi di Indonesia pada umumnya dikenal tiga macam antara lain:

1) Sanksi hukum perdata

Menurut Habib Adjie, akta otentik tidak saja dapat dibuat oleh Notaris, tapi juga oleh PPAT, karena akta PPAT bisa dikategorikan sebagai akta otentik²⁷ Tulisan-tulisan otentik berupa akta otentik yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang, dibuat dihadapan pejabat-pejabat (pegawai umum) yang diberi wewenang dan di tempat akta tersebut dibuat.

Sanksi perdata ini berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga merupakan akibat yang akan diterima PPAT atas tuntutan para penghadap jika akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum.²⁸ PPAT dalam menjalankan kewenangannya membuat akta otentik harus menjamin bahwa akta yang dibuat oleh PPAT telah sesuai dan tidak bertentangan dengan aturan hukum yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Namun jika dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT membuat akta otentik, mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan

²⁵ Jilmy Asshiddiqie & Ali Safa'at, *Teori Hukum Hans Kelsen Tentang Hukum*, (Jakarta : Konstitusi Press, 2012), hlm 46.

²⁶ *Ibid*

²⁷ Habib Adjie, *Op Cit*, hlm 48.

²⁸ *Ibid*, hlm 91.

dinyatakan tidak otentik karena syarat-syarat formil dan materil dari prosedur pembuatan akta PPAT tidak di penuhi, sehingga kekuatan akta otentik yang dibuatnya hanya dibawah tangan, atau menjadi batal demi hukum, dan mengakibatkan suatu kerugian, hal ini berarti merupakan suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana telah diatur di dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi yaitu:

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."

Secara tegas Pasal 1365 KUHPerdata yaitu mewajibkan orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum, untuk mengganti kerugian kepada pihak yang dirugikan akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukannya.

2) Sanksi hukum pidana

Istilah "sanksi" adalah istilah yang kerap digunakan dalam dalam berbagai aturan hukum di kalangan masyarakat, salah satunya yaitu dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Sehingga penggunaan kalimat sanksi dalam KUHP, lebih sering disebut sebagai sanksi pidana atau bahkan hanya disebut pidana saja (*punishment*).

Disamping penggunaan istilah sanksi pidana, dalam ketentuan hukum pidana juga digunakan istilah-istilah lain yang pada dasarnya mengandung makna yang sama seperti istilah hukuman, penghukuman, pemidanaan, penjatuhan hukuman, pemberian pidana, dan hukuman pidana. Beberapa ahli hukum pernah memeberikan definisi menurut pemikiran masing-masing terkait sanksi pidana, antara lain:

a. Simmons

Pidana adalah suatu penderitaan yang oleh undang-undang pidana telah dikaitkan dengan pelanggaran terhadap suatu norma, yang dengan suatu putusan hakim telah dijatuhkan bagi seseorang yang bersalah.

b. Sudarto

Pidana adalah penderitaan yang sengaja dibebankan kepada orang yang melakukan perbuatan yang memenuhi syarat-syarat tertentu.

c. Ted Honderich

Pidana adalah suatu penderitaan dari pihak yang berwenang sebagai hukuman yang dikenakan kepada seseorang pelaku karena sebuah pelanggaran.

Berdasarkan pandangan yang dikemukakan oleh para ahli di atas, dapat kita cermati bahwa terdapat dua poin penting dari yang selalu ada dari pernyataan tersebut : 1) sanksi pidana adalah suatu bentuk hukuman yang diberikan akibat adanya suatu pelanggaran hukum; 2) sanksi pidana tersebut dijatuhkan oleh lembaga yang berwenang. Sehingga, kita dapat memahami bahwa pada dasarnya, sanksi pidana merupakan suatu hukuman sebab akibat, sebab adalah kasusnya dan akibat adalah hukumannya, orang yang terkena akibat akan memperoleh sanksi baik masuk penjara ataupun terkena hukuman lain dari pihak berwajib.

Sanksi di dalam hukum pidana ini terdapat di dalam Pasal 10 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana hal mengenai Hukuman yaitu²⁹:

Hukuman Pokok, yang terbagi menjadi:

a) Hukuman mati

Ada beberapa pasal di dalam Kitab Undang-undang Hukum Pidana yang berisi ancaman pidana mati, misalnya;

1. Pembunuhan dengan direncanakan lebih dahulu, Pasal 340 KUHPidana
2. Pencurian dengan kekerasan oleh dua orang atau lebih berkawan, pada waktu malam atau dengan jalan membongkar dan sebagainya, yang menjadikan ada orang berluka berat atau mati, Pasal 365 ayat (4)
3. Pemerasan dengan pemberatan, Pasal 368 ayat (2).

PPAT dalam hal ini dapat dikenakan hukuman mati apabila melakukan tindakan seperti yang dijelaskan didalam kitab undang-undang Hukum Pidana tersebut.

b) Hukuman penjara

²⁹ Bambang Waluyo, *Pidana dan Pemidanaan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2004), hlm 10.

Pidana penjara ialah seumur hidup atau selama waktu tertentu, Pidana penjara selama waktu tertentu antara satu hari hingga dua puluh tahun berturut-turut.³⁰ serta dalam masa hukumannya dikenakan kewajiban kerja.³¹ Pidana penjara dikenakan kepada orang yang melakukan tindak pidana kejahatan.

Hal yang sehubungan ketentuan pidana penjara yang dapat menjadi *ius constituendum* sebagaimana yang telah dijelaskan oleh Bambang Waluyu, SH yaitu³²

- 1 Pidana penjara dijatuhkan untuk seumur hidup atau untuk waktu tertentu. Waktu tertentu dijatuhkan paling lama lima belas tahun berturut-turut atau paling singkat satu hari, kecuali ditentukan minimum khusus.
- 2 Apabila dapat dipilih antara pidana mati dengan pidana penjara seumur hidup; atau jika ada pemberatan pidana atas tindak pidana yang dijatuhi pidana penjara lima belas tahun maka pidana penjara dapat dijatuhkan untuk waktu dua puluh tahun berturut-turut.
- 3 Jika terpidana seumur hidup telah menjalani pidana paling kurang sepuluh tahun pertama dengan berkelakuan baik, Menteri Kehakiman dapat mengubah sisa pidana tersebut menjadi pidana penjara paling lama lima belas tahun.
- 4 Pelepasan bersyarat, Menteri kehakiman dapat memberikan keputusan pelepasan bersyarat apabila terpidana telah mengalami setengah dari pidana penjara yang dijatuhkan, sekurang-kurangnya Sembilan bulan dan berkelakuan baik.

c) Hukuman kurungan

Hukuman penjara maupun kurungan, keduanya adalah bentuk pemidanaan dengan menahan kebebasan seseorang karena melakukan suatu tindak pidana.³³ Pidana kurungan dikenakan kepada orang yang melakukan tindak pidana pelanggaran sebagaimana yang diterangkan dalam buku ketiga KUHP tentang Pelanggaran atau sebagai pengganti pidana denda yang tidak bisa dibayarkan.

³⁰ Pasal 12 Kitab Undang-undang Hukum Pidana

³¹ Pasal 14 Kitab Undang-undang Hukum Pidana

³² Bambang Waluyu, *Op Cit*, hlm 16.

³³ Pasal 22 Kitab Undang-undang Hukum Pidana

Berdasarkan Pasal 18 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Pidana menjelaskan bahwa Pidana Kurungan dikenakan paling pendek satu hari dan paling lama satu tahun.³⁴ Akan tetapi berdasarkan Pasal 19 ayat 2 Kitab Undang-undang Hukum Pidana, hal tersebut dapat diperpanjang sebagai pemberatan hukuman penjara paling lama satu tahun empat bulan, serta dikenakan kewajiban kerja tetapi lebih ringan dari pada kewajiban kerja terpidana penjara.

d) Hukuman denda

Hukuman denda dikenakan terhadap pelanggaran yang diatur dalam undang-undang. Berdasarkan Pasal 30 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Pidana, jika pidana denda tidak dibayar, ia diganti dengan pidana kurungan.

Adapun Hukuman-hukuman tambahan, yang terbagi menjadi:

a) Pencabutan beberapa hak yang tertentu

Peraturan yang terkait dengan pencabutan hak terdapat di dalam Pasal 35-38 Kitab Undang-undang Hukum Pidana. Dalam Pasal 35 Kitab Undang-undang Hukum Pidana menjelaskan bahwa hak-hak terpidana yang dapat dicabut oleh putusan hakim berdasarkan kitab undang-undang hukum pidana yaitu:

1. Hak untuk memegang jabatan
2. Hak untuk memasuki angkatan bersenjata
3. Hak memilih dan dipilih dalam pemilihan umum
4. Hak menjadi penasihat atau pengurus menurut hukum
5. Hak menjalankan kekuasaan bapak, menjalankan perwalian atau pengampuan atas anak sendiri
6. Hak untuk menjalankan pencaharian.

Dalam hal ini Hakim tidak dapat memecat seseorang pejabat dari jabatannya, kecuali pihak yang berwenang untuk memecatnya. Berdasarkan hal tersebut dapat diketahui bahwa seorang PPAT hanya dapat diberhentikan oleh Menteri berdasarkan Pasal 10 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun

³⁴ Pasal 18 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Pidana

2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

b) Perampasan barang yang tertentu

Pidana tambahan ini dapat dijatuhkan apabila ancaman pidana penjara tidak lebih dari tujuh tahun atau jika terpidana hanya dikenakan tindakan. Terkait dengan Pidana Perampasan ini diatur di dalam Pasal 39-42 Kitab Undang-undang Hukum Pidana. Adapun barang-barang yang dapat dirampas adalah:³⁵

1. Barang milik terpidana atau orang lain yang seluruhnya atau sebagian besar diperoleh dari tindak pidana;
2. Barang yang ada hubungannya dengan terwujudnya tindak pidana;
3. Barang yang digunakan untuk mewujudkan atau mempersiapkan tindak pidana;
4. Barang yang digunakan untuk menghalang-halangi penyidikan tindak pidana; atau
5. Barang yang dibuat atau diperuntukkan bagi terwujudnya tindak pidana.

c) Pengumuman keputusan hakim

Berdasarkan Pasal 43 Kitab Undang-undang Hukum Pidana menjelaskan bahwa "Apabila hakim memerintahkan supaya putusan diumumkan berdasarkan kitab undang-undang ini atau aturan-aturan umum lainnya, maka ia harus menetapkan pula bagaimana cara melaksanakan perintah itu atas biaya terpidana". Putusan dapat diumumkan apabila ditetapkan cara untuk melaksanakan perintah tersebut dan juga beserta jumlah biaya pengumuman tidak dibayar oleh terpidana maka berlaku ketentuan pidana pengganti untuk pidana denda.³⁶

PPAT sebagai pejabat publik dalam menjalankan kewenangannya dapat melakukan pelanggaran pasal-pasal yang diatur di dalam Kitab Undang-undang Hukum Pidana. Adapun pelanggaran yang dilakukan PPAT terkait dengan jabatannya menurut Kitab Undang-undang Hukum Pidana antara lain:

³⁵ Bambang Waluyu, *Op Cit*, hlm 22.

³⁶ *Ibid*, hlm 23

1. Pasal 242 Kitab Undang-undang Hukum Pidana: melakukan sumpah palsu di pengadilan
2. Pasal 263 Kitab Undang-undang Hukum Pidana: Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan
3. Pasal 264 Kitab Undang-undang Hukum Pidana: Melakukan pemalsuan terhadap akta otentik
4. Pasal 266 Kitab Undang-undang Hukum Pidana: Menyuruh mencantumkan/ memberikan keterangan palsu dalam akta otentik
5. Pasal 374 Kitab Undang-undang Hukum Pidana: Penggelapan dalam jabatan
6. Pasal 385 Kitab Undang-undang Hukum Pidana: Penggelapan benda tidak bergerak atau penyerobotan tanah.

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut dilanggar, artinya disamping memenuhi rumusan pelanggaran yang tersebut dalam Peraturan Perundang-undangan terkait ke-PPAT-an, Kode Etik IPPAT juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).

PPAT yang melakukan perbuatan pidana dapat dikenakan sanksi. Sebelum dikenakan sanksi kepada PPAT terlebih dahulu dilakukan tahapan-tahapan yang harus dilalui secara sistematis dalam peradilan pidana menurut sistem yang dianut oleh Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana adalah :

1. Adanya Tindak Pidana

Penyidik/Polisi bisa melakukan tindakan (melakukan penyidikan) tentang tindak pidana dengan sumber untuk mengetahuinya yaitu :

- a. Laporan yaitu pemberitahuan yang disampaikan oleh seseorang tentang sedang atau telah atau diduga terjadi tindak pidana (Pasal 1 KUHP)
- b. Pengaduan yaitu pemberitahuan disertai permintaan dari pihak yang berkepentingan kepada pejabat yang berwenang (dalam hal ini polisi) untuk menindak secara hukum seseorang yang telah melakukan tindak pidana aduan yang merugikan
- c. Tertangkap tangan yaitu tertangkapnya seseorang pada waktu sedang melakukan tindak pidana atau dengan segera sesudah beberapa saat tindak pidana itu dilakukan atau sesaat kemudian diserukan oleh khalayak ramai sebagai orang yang melakukannya, atau sesaat kemudian padanya ditemukan benda yang diduga keras telah dipergunakan untuk melakukan

tindak pidana itu. Benda tersebut menunjukkan bahwa ia adalah pelakunya, turut melakukan, atau membantu melakukan tindak pidana itu.

2. Tahap Penyidikan oleh Kepolisian

Setelah menerima laporan, pengaduan atau tertangkap tangannya pelaku tindak pidana maka penyelidik (pejabat kepolisian) menyelidiki tentang ada atau tidak terjadinya tindak pidana dalam hal ini disebut tindakan Penyidikan. Dalam KUHP pasal 1 Penyidikan adalah serangkaian tindakan penyidik dalam hal dan menurut cara yang diatur dalam undang-undang ini untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang terjadi dan guna menemukan tersangkanya. Penyidik dalam setiap tindakan penyidikan harus membuat berita acara terhadap semua tindakan-tindakan penyidikan seperti : Pemeriksaan tersangka, Penangkapan, Penahanan, Penggeledahan, Pemeriksaan rumah, Penyitaan benda, Pemeriksaan surat, Pemeriksaan saksi, Pemeriksaan di tempat kejadian, dll.

3. Tahap penuntutan oleh kejaksaan

Berita-berita acara tersebut dibuat selengkap mungkin karena akan dijadikan Berkas Perkara. Berkas tersebut akan diserahkan kepada penuntut umum (kejaksaan). Apabila oleh penyidik dianggap tindakan penyidikan telah selesai maka penyidik menyerahkan berkas perkara (beserta barang bukti) dan tersangka kepada penuntut umum.

Penyidik dapat memberikan status kepada seseorang sebagai tersangka, jika terdapat bukti permulaan yang cukup dan memberikan petunjuk bahwa orang tersebut patut disangkakan sebagai orang yang melakukan tindak pidana itu. Bukti Permulaan yang dimaksud adalah benda-benda, keterangan saksi, petunjuk surat dan lainnya yang dapat memberikan petunjuk pelaku tindak pidana. Dalam upaya mengumpulkan bukti-bukti dan keterangan yang cukup oleh penyidik maka dia berwenang untuk melakukan penangkapan, dan penahanan terhadap seseorang.

4. Tahap pemeriksaan di pengadilan oleh Hakim

5. Tahap pelaksanaan putusan (eksekusi) oleh kejaksaan dan lembaga pemasyarakatan.

PPAT yang telah dijatuhi pidana penjara dengan ancaman hukuman 5 (lima) tahun atau lebih berdasarkan keputusan pengadilan maka dapat dikenakan sanksi yang terdapat di dalam Peraturan Pemerintah jabatan PPAT.³⁷

1) Sanksi Hukum Administratif

Sanksi dalam Hukum Administrasi yaitu "alat kekuasaan yang bersifat hukum publik yang dapat digunakan oleh pemerintah sebagai reaksi atas ketidakpatuhan terhadap kewajiban yang terdapat dalam norma hukum administrasi negara." Berdasarkan definisi ini tampak ada empat unsur sanksi dalam hukum administrasi negara, yaitu alat kekuasaan (*machtmiddelen*), bersifat hukum publik (*publiekrechtelijke*), digunakan oleh pemerintah (*overheid*), sebagai reaksi atas ketidakpatuhan (*reactie op niet-naleving*).³⁸ Pada umumnya sanksi administratif antara lain³⁹:

1) Paksaan pemerintah (*Bestuursdwang*)

Paksaan pemerintah adalah tindakan nyata yang dilakukan oleh pemerintah atau atas nama pemerintah untuk memindahkan, mengosongkan, menghalangi, memperbaiki pada keadaan semula apa yang telah dilakukan atau sedang dilakukan yang bertentangan dengan kewajiban-kewajiban yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

2) Penarikan kembali KTUN (Keputusan Tata Usaha Negara) yang menguntungkan

Keputusan yang menguntungkan artinya keputusan itu memberikan hak hak atau memberikan kemungkinan untuk memperoleh sesuatu melalui keputusan atau bilamana keputusan itu memberikan keringan yang ada atau mungkin ada. Penarikan ini berarti meniadakan hak-hak yang terdapat dalam keputusan itu oleh organ pemerintahan. Sanksi ini termasuk sanksi berlaku kebelakang, yaitu sanksi yang mengembalikan pada situasi sebelum keputusan itu dibuat. Sanksi ini diterapkan dalam hal terjadi pelanggaran terhadap peraturan atau syarat-syarat

³⁷ Lihat Pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

³⁸ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2011), hlm. 315

³⁹ *Ibid*, hlm 303-318

yang dilekatkan pada penetapan tertulis yang telah diberikan, juga dapat terjadi pelanggaran undang-undang yang berkaitan dengan izin yang dipegang oleh si pelanggar. Sebab-sebab pencabutan KTUN sebagai sanksi adalah sebagai berikut: Yang berkepentingan tidak mematuhi pembatasan-pembatasan, syarat-syarat atau ketentuan peraturan perundang-undangan yang dikaitkan pada izin, subsidi, atau pembayaran.

3) Pengenaan Uang Paksa (*dwangsom*)

Pengenaan uang paksa ini dapat dikenakan pada seseorang atau warga negara yang tidak mematuhi atau melanggar ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah, sebagai alternatif dari tindakan paksaan pemerintah.

4) Pengenaan Denda Administratif

Sanksi administrasi ini dikenal dalam hukum Pajak. Sanksi ini dikenakan kepada wajib pajak yang terhutang setelah kepadanya dikeluarkan surat Ketetapan Pajak. Denda administratif dikenakan pada wajib pajak yang jatuh tempo.

Berpijak pada kewenangan yang dimiliki PPAT dalam hal pembuatan akta otentik, Seorang PPAT diharuskan selalu mengambil sikap cermat atau hati-hati dalam menghadapi setiap kasus, mengingat seorang PPAT telah memiliki kemampuan profesional baik secara teoritis maupun praktis. Dengan demikian apabila seorang PPAT melakukan kealpaan dalam pembuatan akta, dan mengakibatkan akta tersebut cacat hukum maka dapat dikatakan telah terjadi penyalahgunaan wewenang.

Tujuan adanya Sanksi administratif (dan juga denda serta ganti rugi) dimaksudkan agar PPAT dapat bertindak benar, sehingga produk PPAT yang berupa akta PPAT dapat dijadikan dasar untuk melakukan tindakan hukum lainnya dalam bidang pertanahan.

Sanksi administratif merupakan sanksi yang terdapat di dalam Peraturan Pemerintah Jabatan PPAT, Adapun sanksi Administratif yang diatur di dalam Peraturan Pemerintah Jabatan PPAT antara lain; sanksi pemberhentian sementara, sanksi pemberhentian tidak hormat, dan sanksi pemberhentian dengan hormat.

4.1.3 Analisis Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah terkait Pemberian Sanksi Adminstratif

Sanksi merupakan alat pemaksa agar terciptanya penegakan hukum dan agar menjadikan seseorang atau kelompok masyarakat menaati norma-norma yang berlaku agar tertib akan aturan hukum yang dibuat. Sanksi yang terdapat di dalam Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan sanksi administratif. Bagi PPAT yang melanggar kewajiban maupun larangan serta ketentuan yang ada di dalam peraturan perundang-undangan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun Kode Etik maka dapat dikenakan sanksi. Adapun pemberian sanksi administratif yang dikenakan oleh PPAT yang terdapat di dalam Peraturan Pemerintah jabatan PPAT adalah sebagai berikut

1. Pemberhentian dengan Hormat

Mengenai Pemberhentian dengan Hormat ini telah di atur di dalam Pasal 10 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Berdasarkan Pasal tersebut Pemberhentian dengan hormat ini terjadi karena:

- a) permintaan sendiri;
- b) tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri/Kepala atau pejabat yang ditunjuk;
- c) merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2);
- d) dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; dan/atau
- e) berada di bawah pengampunan secara terus menerus lebih dan 3 (tiga) tahun

Menurut penulis pemberhentian dengan hormat ini tidak tepat dikategorikan sebagai sanksi administratif yang dilakukan PPAT jika melakukan tindak pidana atau melanggar aturan. Hal ini disebabkan adanya beberapa ketentuan di dalam Pasal 10 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan

Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan bahwa PPAT diberhentikan dengan hormat karena Permintaan sendiri, tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, dinyatakan pailit, berada di bawah pengampunan secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun. Ke-empat hal tersebut bukan merupakan sanksi yang dikenakan apabila PPAT melanggar ketentuan di dalam Peraturan Jabatan PPAT.

Sehingga, pemberhentian dengan hormat ini tidak cocok jika dikategorikan sebagai sanksi yang dikenakan bagi PPAT yang melakukan tindak pidana dengan ancaman di bawah 5 (lima) tahun. Sedangkan Merangkap jabatan merupakan Larangan bagi PPAT, hal ini diatur di dalam Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa PPAT dilarang merangkap jabatan. Untuk itu, seorang PPAT harus memilih apakah dia harus melepas salah satu jabatan dan tidak bisa menjalankan keduanya.

2. Pemberian Sanksi Pemberhentian dengan Tidak Hormat

Pemberhentian dengan tidak hormat ini diatur di dalam Pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam Pasal 10 ayat (3) menjelaskan bahwa PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat apabila:

- a) melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT; dan/atau
- b) dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Hal mengenai sanksi pemberhentian tidak hormat diatur juga di dalam Pasal 28 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, adapun bunyi pasal tersebut sebagai berikut :

“PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan, karena melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT.”

Adapun pelanggaran berat yang dimaksud mengenai larangan atau kewajiban sebagai PPAT diuraikan dalam Pasal 28 ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara lain :

- a. Membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan
- b. Melakukan pembuatan akta sebagai pemufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan
- c. Melakukan pembuatan akta di luar daerah kerjanya
- d. Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan
- e. Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak di luar dan atau di dalam daerah kerjanya sebagaimana dimaksud dalam pasal 46
- f. Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT
- g. Pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir di hadapannya
- h. Pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang oleh PPAT yang bersangkutan diketahui masih dalam sengketa yang mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak berhak melakukan untuk perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta
- i. PPAT tidak membacakan aktanya di hadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan sesuai akta yang dibuatnya
- j. PPAT membuat akta di hadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya
- k. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian sementara atau dalam keadaan cuti
- l. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan.⁴⁰

PPAT dapat diberhentikan oleh Menteri apabila telah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih. Tindak pidana adalah perbuatan melakukan atau tidak

⁴⁰ Pasal 28 ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

melakukan sesuatu yang memiliki unsur kesalahan sebagai perbuatan yang dilarang dan diancam dengan pidana, di mana penjatuhan pidana terhadap pelaku adalah demi terpeliharanya tertib hukum dan terjaminnya kepentingan umum.⁴¹ Tindak pidana adalah kelakuan manusia yang dirumuskan dalam undang-undang, melawan hukum, yang patut dipidana dan dilakukan dengan kesalahan. Orang yang melakukan perbuatan pidana akan mempertanggungjawabkan perbuatan dengan pidana apabila ia mempunyai kesalahan, seseorang mempunyai kesalahan apabila pada waktu melakukan perbuatan dilihat dari segi masyarakat menunjukkan pandangan normatif mengenai kesalahan yang dilakukan.⁴²

Berdasarkan Asas *equality before the law* bahwa setiap orang diperlakukan sama di depan hukum terkait dugaan PPAT sebagai terduga tindak pidana dalam proses peradilan diperlakukan sama di depan hukum tanpa ada diskriminasi perlakuan. Dalam hal ini penulis merujuk pada pendapat Fence M. Wantu, yang mengkriterikan kepastian hukum dengan memberi kesempatan yang sama bagi para pihak. Dalam hal ini penulis mengartikan maksud dari equality sebagaimana menurut Fence M. Wantu tersebut adalah sama pada dasarnya kepastian hukum untuk menciptakan keadilan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangannya, sehingga penulis tetap merujuk pendapat para filsuf hukum seperti Aristoteles, Thomas Aquinas, Socrates dan Satjipto Rahardjo, yang pada pokok intinya kepastian hukum adalah didasarkan atas prinsip bahwa hukum mengikat semua orang serta memberikan kesempatan yang sama bagi para pihak dan masyarakat. Sehingga kesamaan yang dimaksudkan disini terdiri dari atas kesamaan numerik dan kesamaan proporsional. Kesamaan numerik berprinsip kesamaan derajat atas setiap orang sama di hadapan hukum (*equality before the law*), sedangkan kesamaan proporsional dalam arti memberi kepada setiap orang apa yang menjadi hak dan kewajibannya. Oleh karena itu, apabila seorang PPAT melakukan kesalahan karena melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka, PPAT harus bertanggung jawab untuk menerima sanksi.

⁴¹ P.A.F. Lamintang, *Op Cit*, hlm 16.

⁴² Andi Hamzah, *Op Cit*, hlm 22.

Seperti yang telah dijelaskan dalam pembahasan mengenai sanksi pidana. Adapun pelanggaran tindak pidana yang dapat dilakukan PPAT dijatuhi sanksi dengan ancaman hukuman 5 (lima) tahun atau lebih sebagaimana diatur juga Dalam Pasal 10 ayat (3) huruf a, terkait melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban jabatan sebagai PPAT:

1. Pasal 242 Kitab Undang-undang Hukum Pidana: melakukan sumpah palsu di pengadilan

"Barang siapa dalam hal-hal yang menurut undang-undang menuntut sesuatu keterangan dengan sumpah atau jika keterangan itu membawa akibat bagi hukum dengan sengaja memberi keterangan palsu, yang di atas sumpah, baik dengan lisan maupun tulisan, maupun oleh dia sendiri atau kuasanya yang khusus untuk itu dihukum penjara selama-lamanya tujuh tahun."

2. Pasal 263 Kitab Undang-undang Hukum Pidana: Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan

"Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun."

3. Pasal 264 Kitab Undang-undang Hukum Pidana: Melakukan pemalsuan terhadap akta otentik

Didalam pasal 264 KUHP ditegaskan bahwa (1) pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun jika dilakukan terhadap

1. akta otentik
2. surat hutang atau sertifikat hutang dari suatu Negara atau baginya ataupun dari suatu lembaga
3. surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan, atau maskapai
4. talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam dalam no 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu,
5. surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk di edarkan

4. Pasal 266 Kitab Undang-undang Hukum Pidana: Menyuruh mencantumkan/meberikan keterangan palsu dalam akta otentik

"Barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun."

5. Pasal 374 Kitab Undang-undang Hukum Pidana: Penggelapan dalam Jabatan

Bahwa, berdasarkan Pasal 374 Kitab Undang- Undang Hukum Pidana yang berbunyi:

"Penggelapan yang dilakukan oleh orang yang menguasai sesuatu benda karena ada jabatannya atau pekerjaanya ataupun karena mendapatkan uang imbalan jasa, dihukum dengan hukuman pidana penjara paling lama lima tahun"

Sedangkan pelanggaran tindak pidana dengan ancaman hukuman 5 (lima) tahun atau lebih yang bukan terkait dengan larangan atau kewajiban jabatan PPAT misalnya Pasal 338 Kitab Undang-undang Hukum Pidana : Melakukan Pembunuhan. Apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran yaitu tidak melakukan kewajiban atau melakukan sesuatu diluar kewajiban yang tidak dibenarkan atau yang telah diatur dalam Peraturan Jabatan PPAT serta peraturan perundang-undangan lainnya maka PPAT dapat dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan yang ada.

Seorang PPAT yang melakukan tindakan seperti yang dimaksud di dalam Pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah *juncto* Pasal 28 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT dan dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang

diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih maka dapat secara langsung diberhentikan tidak dengan hormat oleh Menteri.

Namun ketika pelanggaran yang terdapat di dalam Pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah seorang PPAT melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman dibawah 5 (lima) tahun misalnya melakukan penganiayaan, penghinaan, penggelapan, dan perbuatan curang/ penipuan.

Penganiayaan di atur di dalam Pasal 351 Kitab Undang-undang Hukum Pidana, Penghinaan diatur di dalam Pasal 310 Kitab Undang-undang Hukum Pidana, Penggelapan diatur di dalam Pasal 372 Kitab Undang-undang Hukum Pidana, sedangkan Perbuatan curang atau Penipuan diatur di dalam Pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana. Adapun bunyi aturan tersebut sebagai berikut:

1. Penganiayaan Pasal 351 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Pidana

“Penganiayaan diancam dengan pidana penjara paling lama dua tahun delapan bulan atau pidana denda paling banyak empat ribu lima ratus rupiah”

Dalam Undang-Undang tidak memberikan perumusan apa yang dinamakan penganiayaan. R. Soesilo berpendapat bahwa:⁴³

“Menurut Yurisprudensi pengadilan maka yang dinamakan penganiayaan adalah :

- 1) Sengaja menyebabkan perasaan tidak enak (penderitaan).
- 2) Menyebabkan rasa sakit.
- 3) Menyebabkan luka-luka.”

Dari uraian diatas beberapa ahli hukum mendefinisikan pengertian penganiayaan sebagai berikut :

Poerwodarminto berpendapat bahwa “Penganiayaan adalah perlakuan sewenang-wenang dalam rangka menyiksa atau menindas orang lain”.⁴⁴

Penganiayaan ini jelas melakukan suatu perbuatan dengan tujuan menimbulkan rasa sakit atau luka pada orang lain, unsur dengan sengaja di sini

⁴³ R. Soesilo, *KUHP Serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal*, (Bogor : Politeia, 1995), hlm 245.

⁴⁴ Poerdarminto, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2003), hlm 48.

harus meliputi tujuan menimbulkan rasa sakit atau luka pada orang lain, unsur dengan sengaja di sini harus meliputi tujuan menimbulkan rasa sakit atau luka pada orang lain. Dengan kata lain si pelaku menghendaki akibat terjadinya suatu perbuatan. Kehendak atau tujuan di sini harus disimpulkan dari sifat pada perbuatan yang menimbulkan rasa sakit atau luka pada orang lain. Dalam hal ini harus ada sentuhan pada badan orang lain yang dengan sendirinya menimbulkan akibat sakit atau luka pada orang lain. Misalnya memukul, menendang, menusuk, mengaruk, dan sebagainya.

Sudarsono mengatakan bahwa "Kamus hukum memberikan arti bahwa penganiayaan adalah perbuatan menyakiti atau menyiksa terhadap manusia atau dengan sengaja mengurangi atau merusak kesehatan orang lain."⁴⁵

Wirjono berpendapat bahwa "Menurut terbentuknya pasal-pasal dari Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Belanda, mula-mula dalam rancangan Undang-Undang dari Pemerintahan Belanda ini hanya dirumuskan dengan sengaja merusak kesehatan orang lain karena perumusan ini tidak tepat. Karena meliputi perbuatan pendidik terhadap anak dan perbuatan dokter terhadap pasien. Keberatan ini diakui kebenarannya, maka perumusan ini diganti menjadi penganiayaan, dengan sengaja bahwa ini berarti berbuat sesuatu dengan tujuan untuk mengakibatkan rasa sakit".⁴⁶

Tindak pidana penganiayaan ini ada kalanya disengaja dan terkadang karena kesalahan. Tindak pidana penganiayaan sengaja yaitu perbuatan yang disengaja oleh pelakunya dengan sikap permusuhan. Menurut Tongat, penganiayaan mempunyai unsur-unsur sebagai berikut:⁴⁷

a. Adanya kesengajaan

Unsur kesengajaan merupakan unsur subjektif (kesalahan). Dalam tindak pidana penganiayaan unsur kesengajaan harus diartikan sempit yaitu kesengajaan sebagai maksud (*opzet alsogmerk*). Namun demikian patut menjadi perhatian bahwa sekalipun kesengajaan dalam tindak pidana penganiayaan itu bisa ditafsirkan kesengajaan dengan sadar akan kemungkinan tetapi penafsiran tersebut juga terbatas pada adanya kesengajaan sebagai kemungkinan terhadap akibat. Artinya kemungkinannya penafsiran secara luas terhadap unsur

⁴⁵ Sudarsono, **Kamus Hukum**, (Jakarta : PT. Rineka Cipta, 1992), hlm 34.

⁴⁶ Wirjono Projodikoro, **Tindak-tindak Pidana Tertentu di Indonesia**, (Bandung : Refika Aditama, 2010), hlm 67.

⁴⁷ Tongat, **Hukum Pidana Materil: Tinjauan Atas Tindak Pidana Terhadap Subjek Hukum dalam KUHP**, (Jakarta : Djambatan, 2003), hlm 74.

kesengajaan itu, yaitu kesengajaan sebagai maksud, kesengajaan sebagai kemungkinan, bahkan kesengajaan sebagai kepastian, hanya dimungkinkan terhadap akibatnya. Sementara terhadap perbuatannya sendiri haruslah merupakan tujuan pelaku. Artinya perbuatan itu haruslah perbuatan yang benar-benar ditujukan oleh pelakunya sebagai perbuatan yang dikehendaki atau dimaksudkannya.

b. Adanya perbuatan

Unsur perbuatan merupakan unsur objektif. Perbuatan yang dimaksud adalah aktifitas yang bersifat positif, dimana manusia menggunakan anggota tubuhnya untuk melakukan aktifitasnya sehari-hari, sedangkan sifat abstrak yang dimaksud adalah perbuatan yang mengandung sifat kekerasan fisik dalam bentuk memukul, menendang, mencubit, mengiris, membacok, dan sebagainya.

c. Adanya akibat perbuatan (yang dituju)

- 1) Membuat perasaan tidak enak.
- 2) Rasa sakit pada tubuh, penderitaan yang tidak menampakkan perubahan pada tubuh.
- 3) Luka pada tubuh, menampakkan perubahan pada tubuh akibat terjadinya penganiayaan.
- 4) Merusak kesehatan orang.⁴⁸

2. Penghinaan Pasal 310 Kitab Undang-undang Hukum Pidana

- (1) Barang siapa sengaja menyerang kehormatan atau nama baik seseorang dengan menuduhkan sesuatu hal, yang maksudnya terang supaya hal itu diketahui umum, diancam karena pencemaran dengan pidana penjara paling lama sembilan bulan atau pidana denda paling banyak empat ribu lima ratus rupiah.
- (2) Jika hal itu dilakukan dengan tulisan atau gambaran yang disiarkan, dipertunjukkan atau ditempelkan di muka umum, maka diancam karena pencemaran tertulis dengan pidana penjara paling lama satu tahun empat bulan atau pidana denda paling banyak empat ribu lima ratus rupiah.

Penghinaan dalam Kitab Undang-undang Hukum Pidana dirumuskan sebagai dengan sengaja menyerang kehormatan atau nama baik orang dengan jalan menuduh dia melakukan suatu perbuatan tertentu dengan tujuan yang nyata untuk menyiarkan tuduhan itu kepada khalayak ramai. Selanjutnya disebut sebagai

⁴⁸ Adami Chawazi, *Kejahatan Terhadap Tubuh dan Nyawa*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2010), hlm 10.

suatu perbuatan berupa dengan sengaja menyerang kehormatan atau nama baik seseorang.⁴⁹

Tindak pidana penghinaan lisan, tulisan sebagaimana diuraikan di atas hanya dapat dituntut apabila ada pengaduan dari orang yang dirugikan, yang dalam hukum pidana dikenal dengan istilah delik aduan. Sedangkan objek dari penghinaan tersebut harus manusia perseorangan, maksudnya pemerintah, suatu perkumpulan, golongan masyarakat dan lain-lain.

3. Penggelapan diatur di dalam Pasal 372 Kitab Undang-undang Hukum Pidana

“Barangsiapa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan diancam karena penggelapan, dengan pidana penjara paling lama empat tahun atau pidana denda paling banyak sembilan ratus rupiah.”

Penggelapan adalah perbuatan mengambil tanpa hak oleh seseorang yang telah diberi kewenangan, untuk mengawasi dan bertanggungjawab penuh terhadap negara, oleh pejabat publik maupun swasta⁵⁰ yang memiliki unsur-unsur yaitu:

1. Dengan sengaja

Dapat diartikan dengan menghendaki dan mengetahui, jadi dapat dikatakan bahwa sengaja berarti menghendaki dan mengetahui apa yang dilakukan. Orang yang melakukan perbuatan dengan sengaja menyadari tentang apa yang dilakukan itu.

2. Melawan hukum

Menurut Rosa Agustina dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum diperlukan empat syarat :⁵¹

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
- c. Bertentangan dengan kesusilaan
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian

⁴⁹ Wirjono Projodikoro, *Op Cit*, hlm 97.

⁵⁰ Mahfud Junaedi, ***Paradigma Baru Filsafat Pendidikan Islam***, (Depok : Kencana, 2017), hlm 302.

⁵¹ Rosa Agustina, ***Perbuatan Melawan Hukum***, (Jakarta : Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, 2003), hlm. 117.

3. Berada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan

Menguasai bukan tujuan pelaku tetapi barang tersebut sudah ada pada pelaku yang terjadi secara sah, sehingga perbuatan menguasai dalam penggelapan harus ada pada pelaku, unsur ini merupakan unsur yang menjadikannya berbeda dengan pencurian.

4. Barang berada di bawah kekuasaan si pelaku

Unsur ini adalah unsur pokok dari "penggelapan barang" yang membedakannya dari tindak-tindak pidana lain mengenai kekayaan orang. Ditambah bahwa barang harus ada di bawah kekuasaan si pelaku dengan cara lain daripada dengan melakukan kejahatan. Dengan demikian tergambar bahwa barang itu oleh yang empunya dipercayakan atau dapat dianggap dipercayakan kepada si pelaku. Maka pada pokoknya dengan perbuatan "penggelapan" si pelaku tidak memenuhi kepercayaan yang dilimpahkan atau dapat dianggap dilimpahkan kepadanya oleh yang berhak atas suatu barang.

5. Barang itu seluruhnya atau sebagian kepunyaan orang lain

Barang yang menjadi objek penggelapan haruslah milik orang lain baik sebagian atau seluruhnya. Perkataan seluruhnya kepunyaan orang berarti pengambil barang itu tidak berhak sama sekali atas barang itu, sedangkan perkataan sebagian berarti ada hak si pelaku di dalamnya, misalnya suatu warisan yang belum dibagikan. Dengan demikian suatu barang yang tidak ada kepunyaan orang lain tidak dapat menimbulkan tindak pidana penggelapan. Sudah jelas dan dapat diketahui barang yang digelapkan itu adalah milik orang lain.⁵²

Tindak pidana penggelapan dapat terjadi dengan berbagai modus operandi, biasanya yang sering terjadi adalah awalnya meminjam suatu benda yang pada akhirnya benda tersebut dijual atau digadaikan kepada orang lain.

4. Perbuatan curang atau Penipuan 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana

"Barangsiapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya

⁵² Wirjono Prodjodikoro, *Tindak-Tindak Pidana Tertentu di Indonesia*, (Bandung : Eresco, 1985), hlm 31-32.

memberi hutang maupun menghapuskan piutang diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling lama empat tahun.”

Penipuan yang dimaksud dalam Pasal 378 KUHPidana bahwa penipuan adalah tipu muslihat atau serangkaian perkataan bohong sehingga seseorang merasa terperdaya karena omongan yang seakan-akan benar. Biasanya seseorang yang melakukan penipuan, adalah menerangkan sesuatu yang seolah-olah betul atau terjadi, tetapi sesungguhnya perkataanya itu adalah tidak sesuai dengan kenyataan, karena tujuannya hanya untuk menyakinkan orang yang menjadi sasaran agar diikuti keinginannya, sedangkan menggunakan nama palsu supaya yang bersangkutan tidak diketahui identitasnya, begitu pula dengan menggunakan kedudukan palsu agar orang yakin akan perkataanya.

Unsur-unsur tindak pidana penipuan adalah sebagai berikut:

- a. ada seseorang yang dibujuk atau digerakan untuk meyerahkan suatu barang atau membuat hutang atau menghapus piutang. barang itu diserahkan oleh yang punya dengan jalan tipu muslihat. Barang yang diserahkan itu tidak selamanya harus kepunyaan sendiri, tetapi juga kepunyaan orang sendiri.
- b. Penipuan itu bermaksud untuk menguntungkan dirinya sendiri atau orang lain tanpa hak. Dari maksud itu ternyata bahwa tujuannya adalah untuk merugikan orang yang menyerahkan barang tersebut.
- c. Yang menjadi korban penipuan itu harus digerakkan untuk menyerahkan barang itu dengan jalan: Penyerahan barang itu harus dari tindakan tipu daya, Si penipu harus memperdayakan si korban dengan satu akal yang tersebut dalam Pasal 378 KUHP.

Ketika pelanggaran yang terdapat di dalam Pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban jabatan PPAT dengan dijatuhi pidana penjara karena melakukan tindak pidana dengan penjara 5 (lima) tahun atau lebih maka dapat secara langsung diberhentikan tidak dengan hormat oleh Menteri.

Oleh karena itu penulis berpendapat dengan berdasarkan Pasal-pasal serta teori dan pendapat-pendapat dari pakar hukum tersebut, bahwa ketika seorang

PPAT melakukan pelanggaran atau tindak pidana sesuai yang dimaksud di dalam Pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman pidana di bawah 5 (lima) tahun maka, PPAT tersebut tidak dapat dikenakan sanksi administratif pemberhentian tidak dengan hormat. Hal ini dikarenakan di dalam Pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut hanya menjelaskan bahwa PPAT hanya dapat diberhentikan tidak dengan hormat apabila PPAT dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Dalam menjalankan jabatannya PPAT harus berpedoman pada kode etik, dan peraturan perundang-undangan lainnya, Ketentuan Pasal 3 Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah huruf a setiap PPAT diwajibkan untuk berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT sehingga apapun bentuk tindak pidana yang dilakukan PPAT terlepas dari berapapun ancaman hukuman yang akan dikenakan tetaplah merusak kehormatan dan martabat sebagai seorang PPAT. Tidak adanya aturan mengenai sanksi administratif bagi PPAT yang melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman di bawah 5 (lima) tahun, hal ini berarti dalam Peraturan Pemerintah Jabatan PPAT belum memberikan kepastian hukum dalam mengatur ketentuan sanksi di dalam Peraturan Pemerintah tersebut.

Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam perlindungan hukum, peraturan perundang-undangan dibentuk agar memberikan kepastian serta ketertiban hukum. Hal ini didasari dengan pendapat Radbruch bahwa hukum memiliki tujuan antara lain Kepastian Hukum, Keadilan, dan Kemanfaatan.⁵³ Menurut Syafruddin Kalo mengatakan bahwa, "kepastian hukum dapat kita lihat

⁵³ Herlin Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, (Bandung : Citra Aditya, 2006), hlm 208.

dari dua sudut, yaitu kepastian dalam hukum itu sendiri dan kepastian karena hukum.” Lebih lanjut beliau memaparkan sebagai berikut:

“Kepastian dalam hukum dimaksudkan bahwa setiap norma hukum itu harus dapat dirumuskan dengan kalimat-kalimat di dalamnya tidak mengandung penafsiran yang berbeda-beda. Akibatnya akan membawa perilaku patuh atau tidak patuh terhadap hukum. Dalam praktek banyak timbul peristiwa-peristiwa hukum, di mana ketika dihadapkan dengan substansi norma hukum yang mengaturnya, kadangkala tidak jelas atau kurang sempurna sehingga timbul penafsiran yang berbedabeda yang akibatnya akan membawa kepada ketidakpastian hukum. Sedangkan kepastian karena hukum dimaksudkan, bahwa karena hukum itu sendirilah adanya kepastian, misalnya hukum menentukan adanya lembaga daluarsa, dengan lewat waktu seseorang akan mendapatkan hak atau kehilangan hak. Berarti hukum dapat menjamin adanya kepastian bagi seseorang dengan lembaga daluarsa akan mendapatkan sesuatu hak tertentu atau akan kehilangan sesuatu hak tertentu.⁵⁴

Berdasarkan pendapat dari Syafruddin Kalo yaitu salah satu tujuan kepastian hukum adalah hukum itu harus dapat dirumuskan dengan kalimat-kalimat di dalamnya tidak mengandung penafsiran yang berbeda-beda atau tidak terjadi adanya multitafsir sehingga diperlukan aturan yang jelas, hukum harus pasti karena dengan hal yang bersifat pasti dapat dijadikan ukuran kebenaran dan demi tercapainya tujuan hukum yang menuntut kedamaian, ketentraman, kesejahteraan dan ketertiban dalam masyarakat serta kepastian hukum harus dapat menjadi jaminan kesejahteraan umum dan jaminan keadilan bagi masyarakat. Sehingga, dalam Peraturan Jabatan PPAT dapat memberikan kepastian hukum dalam menegakkan sanksi terhadap PPAT yang dijatuhi pidana dengan ancaman hukuman di bawah 5 (lima) tahun.

Dalam kaitannya pada penelitian ini, Seorang PPAT yang melakukan tindak pidana seperti yang dimaksud di dalam Pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak dapat secara langsung dikenakan sanksi administratif pemberhentian dengan tidak hormat sebagaimana ketentuan pasal 10 tersebut. Hal ini dikarenakan pengenaan sanksi bagi PPAT yang melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman di

⁵⁴ Syafruddin Kalo, *Penegakan Hukum yang Menjamin Kepastian Hukum dan Rasa keadilan Masyarakat*, <http://www.academia.edu.com> diakses 30 Juli 2019, hlm 4.

bawah 5 (lima) tahun belum diatur di dalam Peraturan Jabatan PPAT sehingga diperlukan adanya aturan yang jelas.

Maka dari itu jika dilihat dari teori diatas hukum itu harus dalam bentuk perundang-undang agar supaya dengan adanya kepastian hukum tersebut maka seorang PPAT dapat mengetahui sanksi apa yang dapat dikenakan terhadapnya jika dia melakukan pelanggaran yang dilarang oleh Peraturan Jabatan PPAT berkaitan dengan menjalankan tugas dan jabatannya maupun Peraturan Perundang-undang lainnya. Karena jika normanya kosong sebagaimana yang dikemukakan oleh Lon L. Fuller dalam bukunya yang berjudul *"The Morality of Law"*, adalah terjadi ketidakpastian hukum bila salah satunya adalah Kegagalan membentuk aturan atau hukum, sehingga tiap isu diputuskan secara ad hoc/ sementara. Oleh karena itu, Menurut pendapat penulis dengan tidak adanya aturan yang mengatur mengenai pemberian sanksi administratif terhadap PPAT yang melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman pidana di bawah 5 (lima) tahun, Sehingga seorang PPAT dapat melakukan pelanggaran seperti hal yang telah diuraikan di atas yang sama berulang-ulang kali lantaran sanksi hukum belum memberikan efek jera.

3. Pemberian Sanksi Sementara

Mengenai sanksi pemberhentian sementara ini tertuang di dalam Pasal 10 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Adapun bunyi pasal sebagai berikut:

- a) sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat;

Dalam ketentuan Pasal 26 ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan :

"PPAT, PPAT Sementara atau PPAT Khusus yang berhenti dari jabatannya sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1), tidak berwenang membuat akta PPAT sejak tanggal terjadinya peristiwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1)

huruf a sampai dengan huruf c atau Pasal 8 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.”

Sanksi pemberhentian sementara yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 10 ayat (4) huruf a, hal ini dilakukan ketika seorang PPAT yang melakukan perbuatan pidana dengan ancaman hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat masih dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa dan agar PPAT untuk tidak melaksanakan jabatannya sementara waktu, ketika PPAT diberhentikan sementara dari jabatannya, maka wewenang yang melekat terhadap PPAT tersebut tidak berlaku untuk sementara, dan wewenang tersebut berlaku kembali setelah masa pemberhentian sementara berakhir.

Berdasarkan Teori Kewenangan yang telah dijelaskan dalam kerangka teoritik, Menurut Lutfi Efendi sumber kewenangan ada 3 (tiga), yaitu⁵⁵ : kewenangan atributif, kewenangan mandat dan kewenangan delegatif. Dalam teori kewenangan dimana disebutkan kewenangan atributif adalah wewenang diciptakan dan diberikan oleh undang-undang, dan kewenangan yang diperoleh PPAT adalah kewenangan atributif yang mana menjalankan tugas dan jabatannya berdasarkan kewenangan yang melekat padanya. Oleh karena itu penulis berpendapat dengan berdasarkan Pasal-pasal serta teori dari pakar hukum tersebut, maka Pemberhentian sementara ini akan menimbulkan hilangnya kewenangan PPAT untuk sementara waktu dan PPAT yang bersangkutan tidak berwenang membuat akta apapun dalam waktu tertentu sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.” Salah satu kewenangan PPAT khusus mengenai jual beli tanah dan bangunan yang menjadi objeknya Undang-Undang menentukan bahwa jual beli tanah harus dilakukan melalui akta otentik berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHPdata. Jual beli

⁵⁵ Lutfi Effendi, *Op Cit*, hlm 77.

dimaksud yaitu dilakukan melalui akta jual beli dihadapan PPAT dengan prosedur yang telah ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Mengkaji masalah kewenangan PPAT, penulis mengkaji mengenai kewenangan sebagai dasar suatu tindakan. Dalam literatur ilmu politik, ilmu pemerintahan, dan ilmu hukum sering ditemukan istilah kekuasaan, kewenangan, dan wewenang. Kekuasaan sering disamakan begitu saja dengan kewenangan, dan kekuasaan sering dipertukarkan dengan istilah kewenangan, demikian pula sebaliknya. Bahkan kewenangan sering disamakan juga dengan wewenang. Kekuasaan biasanya berbentuk hubungan dalam arti bahwa "ada satu pihak yang memerintah dan pihak lain yang diperintah" (*the rule and the ruled*).⁵⁶

- b) tidak melaksanakan jabatan PPAT secara nyata untuk jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah;
- c) melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;

Dalam ketentuan Pasal 28 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan pelanggaran ringan yang dapat dilakukan oleh PPAT di dalam menjalankan tugasnya lebih rinci dapat diuraikan sebagai berikut:

Pelanggaran ringan antara lain:

- 1. Memungut uang jasa melebihi ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - 2. Dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti tidak melaksanakan tugasnya kembali;
 - 3. Tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya;
 - 4. Merangkap jabatan.⁵⁷
- d) diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kota yang lain daripada tempat kedudukan sebagai PPAT;

⁵⁶ Miriam Budiardjo, **Dasar-Dasar Ilmu Politik**, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 1998), hlm 35-36.

⁵⁷ Teguh Imam Santoso, **Pelaksanaan Pengawasan Terhadap Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah Oleh Kepala Kantor Pertanahan Di Kota Bandar Lampung**, diakses dari <http://jurnal.fh.unila.ac.id/index.php/han/article/view/191> diakses pada tanggal 3 Agustus 2019.

- e) dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
- f) berada di bawah pengampunan; dan/atau
- g) melakukan perbuatan tercela

4.2 Kebijakan Formulasi Hukum Pengaturan Tentang Pemberian Sanksi Adminstratif Terhadap PPAT Yang Melakukan Tindak Pidana Dengan Ancaman Hukuman Pidana Dibawah 5 (lima) Tahun Dimasa Yang Akan Datang (*ius contituendum*).

Sebagaimana yang dikemukakan oleh penulis diatas bahwa seorang PPAT dapat diberikan sanksi administratif terhadap jabatannya. Dalam permasalahan yang diangkat oleh penulis dapat dilihat bahwa pengaturan tentang pemberian sanksi administratif terhadap PPAT yang melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman dibawah 5 (lima) tahun tidak diatur karena untuk seorang PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya yang pertama haruslah sudah melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT, dan yang kedua adalah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Berpijak dari uraian diatas dapat dilihat bahwa seorang PPAT dapat dikenakan sanksi administratif jika dijatuhi pidana penjara dengan ancaman pidana 5 (lima) tahun atau lebih. Bagaimanakah jika seorang PPAT melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman Pidana Penjara dibawah 5 (lima) tahun, karena dalam tindak pidana sebagaimana yang dikemukakan oleh penulis diatas untuk tindak pidana penganiayaan maupun tindak pidana penghinaan ancaman pidananya hanya dibawah 5 (lima) tahun sanksi apa yang harus diberikan, Oleh karena itu penulis menilai perlu adanya kebijakan formulasi pengaturan tentang pemberian sanksi administratif terhadap PPAT yang telah dijatuhi pidana dengan ancaman hukuman dibawah 5 (lima) tahun dimasa yang akan datang (*ius contituendum*). Sehingga penulis menganalisis masalah kali ini dengan teori Kebijakan Formulasi Hukum Pidana. Formulasi pengaturan memiliki pengertian sebagai suatu usaha untuk merumuskan suatu perundang-undangan yang baik. Suatu formulasi yang dilakukan dengan tujuan untuk menciptakan peraturan hukum positif yang lebih baik, tidak hanya untuk pembuat undang-undang tetapi juga dapat dilaksanakan dengan baik oleh pelaksana undang-undang yang telah dibuat.

Menurut Menurut A. Mulder, "*Strafrechtspolitik*" ialah garis kebijakan untuk menentukan:⁵⁸

- a. Seberapa jauh ketentuan-ketentuan pidana yang berlaku perlu diubah atau
- b. Diperbarui.
- c. Apa yang dapat diperbuat untuk mencegah terjadinya tindak pidana.
- d. Cara bagaimana penyidikan, penuntutan, peradilan, dan pelaksanaan pidana yang
- e. Harus dilaksanakan.

Dengan demikian keberadaan dari Peraturan Pemerintah tentang Jabatan PPAT ini sangat diperlukan dalam memberikan kepastian hukum bagi PPAT yang melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman pidana dibawah 5 (lima) tahun harus adanya pengaturan yang perlu diubah atau diperbarui agar kepastian hukum dimasa yang akan datang dapat terjamin. Menurut Sudikno Mertokusumo dalam bukunya *Penemuan Hukum : Sebuah Pengantar* menjelaskan bahwa berdasarkan kriteria waktu berlakunya, hukum dibagi menjadi :⁵⁹

1. *Ius Constitutum*

Yaitu hukum yang berlakua sekarang. Sudikno menambahkan bahwa *ius constitutum* adalah hukum yang telah ditetapkan.⁶⁰

2. *Ius Constituendum*

Yaitu hukum yang dicita-citakan (masa mendatang). *Ius constituendum* adalah hukum yang masih harus ditetapkan; hukum yang akan datang.⁶¹

Pada referensi lain dalam buku *Aneka Cara Pembedaan Hukum* yang dibuat oleh Soerjono Soekanto dan Purnadi Purbacaraka dijelaskan bahwa:⁶²

1. *Ius constitutum* merupakan hukum yang dibentuk dan berlaku dalam suatu masyarakat negara pada suatu saat. *Ius constitutum* adalah hukum positif.

⁵⁸ Barda Nawawi Arief, *Op Cit*, hlm 27

⁵⁹ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta : Liberty, 2006), hlm 25.

⁶⁰ *Ibid*, hlm 120.

⁶¹ *Ibid*.

⁶² Soerjono Soekanto dan Purnadi Purbacaraka, *Aneka Cara Pembedaan Hukum*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1994), hlm 5.

2. *Ius constituendum* adalah hukum yang dicita-citakan dalam pergaulan hidup negara, tetapi belum dibentuk menjadi undang-undang atau ketentuan lain.

Pembedaan antara *ius consitutum* dengan *ius constituendum* diletakkan pada faktor waktu, yaitu masa kini dan masa mendatang. Dalam hal ini, hukum diartikan sebagai tata hukum yang diidentikkan dengan istilah hukum positif. Kecenderungan pengertian tersebut sangat kuat, oleh karena kalangan tertentu berpendapat bahwa "Setelah diundangkan maka *ius consitutum* menjadi *ius constitutum*" (E. Utrecht: 1966).⁶³ Dengan demikian *ius constitutum* kini, pada masa lampau merupakan *ius constituendum*. Apabila *ius constitutum* kini mempunyai kekuatan hukum, maka *ius constituendum* mempunyai nilai sejarah.⁶⁴

Soerjono Soekanto dan Purnadi Purbacaraka juga menjelaskan bahwa *Ius Constituendum* berubah menjadi *ius constitutum* dengan cara:⁶⁵

- a. Digantinya suatu undang-undang dengan undang-undang yang baru (undang-undang yang baru pada mulanya merupakan rancangan *ius constituendum*).
- b. Perubahan undang-undang yang ada dengan cara memasukkan unsur-unsur baru (unsur-unsur baru pada mulanya berupa *ius constituendum*).
- c. Penafsiran peraturan perundang-undangan. Penafsiran yang ada kini mungkin tidak sama dengan penafsiran pada masa lampau. Penafsiran pada masa kini, dahulu merupakan *ius constituendum*.
- d. Perkembangan doktrin atau pendapat sarjana hukum terkemuka di bidang teori hukum.

Dengan demikian, pembedaan antara *ius constitutum* dengan *ius constituendum* merupakan suatu abstraksi fakta bahwa sesungguhnya segala sesuatu merupakan proses perkembangan. Artinya, suatu gejala yang ada sekarang akan hilang pada masa mendatang oleh karena diganti oleh gejala yang semula dicita-citakan.⁶⁶

⁶³ *Ibid*, hlm 6

⁶⁴ *Ibid*, hlm 7

⁶⁵ *Ibid*.

⁶⁶ *Ibid*.

Dilihat dari Pasal 10 yang telah diterangkan diatas, bahwa perlu di formulasi ulang tentang pengaturan dimasa yang akan datang (*Ius Constituendum*) karena PP ini hanya mengatur pemberian sanksi apabila PPAT melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman pidana 5 (lima) tahun atau lebih berat , sehingga perlu menambahkan pasal khusus yang mengatur pemberian sanksi apabila PPAT melakukan tindak pidana yang ancaman hukuman pidana penjara dibawah 5 (lima) tahun, supaya memberikan pengaturan yang pasti tentang pemberian sanksi administratif terhadapnya sehingga kepastian hukumnya dapat terjamin.

Selain itu juga, akan lebih baik dengan menyusun kebijakan formulasi yang lebih khusus lagi mengenai sanksi administratif bagi PPAT yang melakukan pelanggaran-pelanggaran terkait dengan jabatan maupun diluar jabatan. Karena dampak dari tidak adanya aturan mengenai pemberian sanksi administratif terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran dengan ancaman hukuman dibawah 5 (lima) tahun dapat membuat PPAT tidak ada efek jera serta dapat merusak citra harkat dan martabat seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Oleh sebab itu, penulis menilai harus adanya penemuan hukum dimana Beberapa pakar hukum memberikan gambaran jelas mengenai penemuan hukum adalah sebagai berikut;

- 1) Van Eikema Hommes, menyatakan bahwa penemuan hukum lazimnya diartikan sebagai proses pembentukan hukum oleh hakim atau petugas hukum lainnya yang diberi tugas melaksanakan hukum terhadap peristiwa-peristiwa konkret.
- 2) Paul Scholten, menyatakan bahwa penemuan hukum adalah sesuatu yang lain daripada hanya penerapan peraturan-peraturan pada peristiwanya. Kadang-kadang dan bahkan sering terjadi peraturannya harus ditemukan baik dengan jalan interpensi maupun dengan jalan analogi ataupun rechtsverwijning.⁶⁷

Pada dasarnya setiap orang melakukan penemuan hukum. Setiap orang selalu berhubungan dengan orang lain, hubungan diatur oleh hukum dan setiap orang akan berusaha menemukan hukumnya untuk dirinya sendiri. Penemuan hukum

⁶⁷ Zaeni Asyhadie dan Arief Rahman, **Pengantar Ilmu Hukum**, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2013), hlm 165-166.

terutama dilakukan oleh hakim dalam memeriksa dan memutus suatu perkara. Penemuan hukum oleh hakim ini dianggap yang mempunyai wibawa. Ilmuwan hukum pun mengadakan menemukan hukum. Penemuan hukum oleh hakim disebut hukum sedangkan penemuan hukum oleh ilmuwan disebut doktrin.⁶⁸

Dalam penemuan hukum ada yang disebut aliran progresif yaitu hukum dan peradilan merupakan alat untuk perubahan sosial dan aliran konservatif yaitu hukum dan peradilan hanyalah untuk mencegah kemerosotan moral dan nilai-nilai lain.⁶⁹

Penemuan hukum bisa dilakukan dengan dua metode yaitu metode interpretasi atau penafsiran dan metode konstruktif.

- a. Metode interpretasi atau penafsiran yaitu, metode penemuan hukum yang memberi penjelasan yang gamblang mengenai teks undang-undang agar ruang lingkup kaedah dapat ditetapkan sehubungan dengan peristiwa tertentu. Metode interpretasi ini adalah sarana atau alat untuk mengetahui makna undang-undang. Interpretasi adalah metode penemuan hukum dalam hal peraturannya ada tetapi tidak jelas untuk dapat diterapkan pada peristiwanya.
- b. Metode konstruktif yaitu, metode penemuan hukum apabila dalam mengadili perkara tidak ada peraturan yang mengatur secara khusus mengenai peristiwa yang terjadi.

Disini penulis menggunakan metode Konstruksi Hukum karena tidak adanya pengaturan yang mengatur mengenai Pemberian Sanksi Administratif terhadap PPAT yang melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman pidana dibawah 5 (lima) tahun.

Konstruksi Hukum terbagi atas :

1. Analogi

⁶⁸ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar* (Yogyakarta : Liberty, 2007), hlm 163.

⁶⁹ Van Gerven dan Leijten, *Theorie en praktijk van de rechtsvinding*, hlm 5.

Pengkonstruksian dengan cara mengabstraksikan prinsip suatu ketentuan untuk kemudian prinsip ini diterapkan dengan “seolah-olah” memperluas keberlakuannya pada suatu peristiwa konkret yang belum ada pengaturannya.

Contohnya : Pasal 1576 KUH Perdata menyatakan jual beli tidak memutuskan hubungan sewa menyewa. Bagaimana dengan hibah? Apakah hibah juga memutuskan hubungan sewa menyewa. Mengingat tidak ada aturan tentang hibah ini, maka Pasal 1576 KUH Perdata ini dikonstruksikan secara analogi, sehingga berlaku ketentuan penghibahan pun tidak memutuskan hubungan sewa menyewa.

2. Penghalusan hukum (penyempitan hukum)

Pengkonstruksian dengan cara mengabstraksi prinsip suatu ketentuan untuk kemudian prinsip itu diterapkan dengan “seolah-olah” mempersempit keberlakuannya pada suatu peristiwa konkret yang belum ada pengaturannya.

Contohnya : Pasal 1365 KUH Perdata mengatur tentang kewajiban memberi ganti rugi kepada korban atas kesalahan yang diperbuat dalam hal terjadi *onrechtmatigedaad*. Bagaimana jika si korban juga mempunyai andil atas kesalahan sehingga menimbulkan kerugian itu? Mengingat hal ini tidak diatur, maka prinsip Pasal 1365 KUH Perdata dapat dikonstruksikan menjadi ketentuan baru bahwa si korban juga berhak mendapatkan ganti rugi, tetapi tidak penuh.

3. A Contrario

Pengkonstruksian dengan cara mengabstraksi prinsip suatu ketentuan untuk kemudian prinsip itu diterapkan secara berlawanan arti atau tujuannya pada suatu peristiwa konkret yang belum ada pengaturannya.

Contohnya : Menurut Pasal 38 Undang-undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan, pada kawasan hutan lindung dilarang dilakukan penambangan dengan pola pertambangan terbuka. Bagaimana jika bukan pertambangan terbuka? Undang-undang ternyata tidak eksplisit

menyatakannya. Dengan argumentum a contrario dapat saja disimpulkan bahwa karena tidak diatur, berarti kawasan hutan lindung dapat dilakukan penambangan asalkan tidak dengan pola pertambangan terbuka.

Dalam kasus kali ini Penulis lebih terfokus kepada metode Konstruksi Penghalusan Hukum karena jika dilihat dari Pasal 10 ayat (3) Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyebutkan bahwa :

PPAT diberhentikan dengan tidak hormat karena:

- a. melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT; dan/atau
- b. dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Bagaimana jika Seorang PPAT yang melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman pidana dibawah 5 tahun? mengingat hal itu tidak diatur dalam Peraturan Jabatan PPAT maka prinsip dari pasal 10 ayat (3) Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah khususnya huruf b dapat dikonstruksikan menjadi ketentuan baru bahwa seorang PPAT yang yang melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman pidana penjara dibawah 5 tahun seharusnya juga dapat dikenakan Sanksi Administratif yaitu Pemberhentian dengan Tidak Hormat. Oleh karena itu, menurut pendapat penulis ketika seseorang telah melakukan pelanggaran tindak pidana berapapun ancaman hukumannya maka dia harus bertanggung jawab juga atas perbuatan yang dilakukannya meskipun itu bukan menyangkut pelanggaran dari jabatannya.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Adapun dari uraian dan analisis diatas, penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut :

- 1) Berdasarkan Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pemberian Sanksi Administratif terdiri dari Pemberhentian dengan Hormat, Pemberhentian Tidak dengan Hormat dan Pemberhentian Sementara. Apabila PPAT yang dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih dapat diberhentikan tidak hormat oleh menteri namun, PPAT yang melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman pidana dibawah 5 (lima) tahun tidak dapat dikenakan Pemberian Sanksi Adminstratif. Hal ini dikarenakan terdapat kekosongan hukum dalam Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah terkait pemberian sanksi administratif bagi PPAT yang melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman dibawah 5 (lima) tahun.
- 2) Kebijakan formulasi hukum pengaturan tentang Pemberian Sanksi Admnistratif terhadap PPAT yang melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman pidana dibawah 5 (lima) tahun dimasa yang akan datang (*ius contituendum*) dapat dikonstruksikan menjadi ketentuan baru dalam hal pemberian sanksi administratif tidak hanya berlaku terhadap PPAT yang melakukan tindak pidana dengan ancaman pidana 5 (lima) tahun tetapi juga dapat dikenakan terhadap PPAT yang melakukan tindak pidana dengan ancaman di bawah 5 (lima) tahun. Pemberian sanksi ini bertujuan agar tercapainya kepastian hukum serta tidak terjadi kesewenangan yang dilakukan oleh PPAT.

B. SARAN

Saran-saran yang dapat dikemukakan berkenaan dengan kesimpulan-kesimpulan tersebut, yaitu :

- 1) Diharapkan PPAT agar tidak melakukan perbuatan pelanggaran tindak pidana umum misalnya tindak pidana Penggelapan (Pasal 372 Kitab Undang-undang Hukum Pidana), maupun terhadap tugas jabatannya (Pasal 264 Kitab Undang-undang Hukum Pidana: Melakukan pemalsuan terhadap akta otentik). Hal tersebut ditujukan supaya PPAT tidak melakukan kesalahan dan pelanggaran serta mematuhi peraturan perundang-undangan, kode etik, maupun peraturan jabatan PPAT sehingga tidak terjadi masalah maupun menimbulkan kerugian terhadap diri sendiri yang menyebabkan pemberian sanksi administratif dan merusak harkat martabat Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 2) Bagi Pemerintah : Untuk menegakkan sanksi diharapkan perlu adanya revisi berupa penambahan atau penjelasan ketentuan/pasal di dalam Peraturan Jabatan PPAT yang mengatur tentang pengenaan sanksi administratif terhadap PPAT yang melakukan tindak pidana dengan ancaman hukuman pidana dibawah 5 (lima) tahun.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Ghofur Anshori, ***Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika***, Yogyakarta, UII Press, 2009.
- Abdulkadir Muhammad, ***Etika Profesi Hukum***, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2014.
- Achmad Ali, ***Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)***, Jakarta, Toko Gunung Agung, 2002.
- Adami Chazawi, ***Pelajaran Hukum Pidana Bagian I***, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2001.
- Adami Chawazi, ***Kejahatan Terhadap Tubuh dan Nyawa***, Jakarta, Rajawali Pers, 2010.
- Adrian Sutedi, ***Hukum Hak Tanggungan***, Jakarta, Sinar Grafika, 2012.
- Aloysius Wisnubroto, ***Kebijakan Hukum Pidana dalam Penanggulangan Penyalahgunaan Komputer***, Yogyakarta, Universitas Atmajaya, 1999.
- Andi Hamzah, ***Hukum Pidana dan Acara Pidana***, Jakarta, Ghalia Indonesia, 2001.
- Andi Hamzah, ***Kamus Hukum***, Jakarta, Ghalia Indonesia, 2005.
- Andrian Sutedi, ***Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya***, Jakarta, Sinar Grafika, 2014.
- Bambang Poernomo, ***Asas-asas Hukum Pidana***, Yogyakarta, Ghalia Indonesia, 2000.
- Bambang Waluyo, ***Pidana dan Pemidanaan***, Jakarta, Sinar Grafika, 2004.
- Barda Nawawi Arief, ***Bunga Rampai Kebijakan Hukum Pidana***, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2010.
- Barda Nawawi Arief, ***Kebijakan Hukum Pidana Perkembangan penyusunan Konsep KUHP Baru***, Semarang, Kencana Prenadamedia Group, 2008.
- Barda Nawawi Arif, ***Masalah Penegakan Hukum dan Kebijakan Hukum Pidana dalam Penanggulangan Kejahatan***, Jakarta, Kencana Media Group, 2007.
- Boedi Harsono, ***Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan UndangUndang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Edisi Revisi 2005, Cetakan Ke-10, Jilid 1***, Jakarta, Djambatan, 2008.
- Budi Untung, ***22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani***, Yogyakarta, ANDI, 2015.
- Burhan Ashshofa, ***Metode Penelitian Hukum***, Jakarta, Rineka Cipta, 1996.

- C.S.T. Kansil, ***Pengantar Ilmu Hukum dan tata Hukum Indonesia***, Jakarta, Balai Pustaka, 1989.
- Djoko Prakoso dan Agus Imunarso, ***Hak Asasi Tersangka dan Peranan Psikologi dalam Konteks KUHAP***, Jakarta, Bina Aksara, 1987.
- Dyah Ochtorina Susanti dan Aan Efendi, ***Penelitian Hukum (Legal Research)***, Jakarta, Sinar Grafika, 2014.
- H. Riduan Syahrani, ***Kata-Kata Kunci Mempelajari Ilmu Hukum***, Bandung, PT.Alumni, 2009.
- Habib Adjie, ***Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris***, Bandung, Refika Aditama, 2008.
- Habib Adjie, ***Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia***, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2009.
- Habib Adjie, ***Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik***, Bandung, PT Refika Aditama, 2013.
- Habib Adjie, ***Sekilas dunia Notaris dan PPAT Kumpulan Tulisan***, Bandung, Mandar Maju, 2009.
- Habib Hadjie, ***Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris***, Bandung, Reflika Aditama, 2008.
- Herlien Budiono, ***Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia***, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2006.
- Husni Thamrin, ***Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris***, Yogyakarta, LaksBang PressIndo, 2011.
- I Made Pasek Diantha, ***Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum***, Jakarta, Prenada Media Group, 2017.
- Jilmy Asshiddiqie & Ali Safa'at, ***Teori Hukum Hans Kelsen Tentang Hukum***, Jakarta, Konstitusi Press, 2012.
- Johnny Ibrahim, ***Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif***, Malang, Bayumedia Publishing, 2007.
- Kamus besar bahasa Indonesia***, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 2012.
- Lamintang, ***Dasar-dasar Hukum Pidana Indonesia***, Bandung, Sinar Baru, 1984.
- Lilik Mulyadi, ***Bunga Rapai Hukum Pidana Perspektif Teoritis dan Praktik***, Bandung, PT. Alumni, 2008.

- Lon L. Fuller, *The Morality of Law, revised edition*, London, Yale University Press, New Haven, 1969.
- Lutfi Effendi, *Pokok-pokok Hukum Administrasi*, Malang, Bayumedia, 2004.
- M.Hisyam, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, Asas-asas*, Jakarta, Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 1996.
- Mahfud Junaedi, *Paradigma Baru Filsafat Pendidikan Islam*, Depok, Kencana, 2017.
- Miriam Budiardjo, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 1998.
- Moeljatno, *Asas-asas Hukum Pidana*, Jakarta, Bina Aksara, 1987.
- Moeljatno, *Asas-asas Hukum Pidana*, Jakarta, Rineka Cipta, 2008.
- Muljatno, *Asas-asas Hukum Pidana*, Yogyakarta, Rineka Cipta, 2000.
- O. Notohamidjojo, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Salatiga, Griya Media, 2011.
- Otje Salman dan Anton F Susanto, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali*, Jakarta, Rafika Aditama Press, 2012.
- P.A.F. Lamintang, *Dasar-Dasar Hukum Pidana Indonesia*, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti, 1996.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Prenada Media Group, 2014.
- Poerdaminto, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, 2003.
- R. Tresna, *Azas-azas Hukum Pidana*, Jakarta, PT. Tiara, 1990.
- R.Soesilo, *KUHP Serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal*, Bogor, Politeia, 1995.
- R.Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta, Pradnya Paramita, 2001.
- Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta, Graha Ilmu, 2014.
- Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara, Edisi Revisi*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2014.
- Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2011.
- Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta, Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, 2003.
- Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta, Rajawali Pers, 2016.
- Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung, Mandar Maju, 2011.

- Soerjono Soekanto dan Purnadi Purbacaraka, ***Aneka Cara Pembedaan Hukum***, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 1994.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, ***Penelitian Hukum Normatif***, Jakarta, Rajawali Pers, 2004.
- Soerjono Soekanto, ***Pengantar Penelitian Hukum***, Jakarta, UI Press, 2005).
- Soetandyo Wignjosoebroto, ***Hukum dan Konsep Metode***, Malang, Setara Press, 2013.
- Subekti, ***Pokok-pokok Hukum Perdata, cet. XXVII***, Jakarta, Intermasa, 1995.
- Sudarsono, ***Kamus Hukum***, Jakarta, PT. Rineka Cipta, 1992.
- Sudarto, ***Hukum Pidana***, Purwokerto, Fakultas Hukum Universitas Jenderal Soedirman, 1990/1991.
- Sudikno Mertokusumo, ***Hukum Acara Perdata Indonesia***, Yogyakarta, Liberty, 2009.
- Sudikno Mertokusumo, ***Mengenal Hukum Suatu Pengantar***, Yogyakarta, Liberty, 2007.
- Sudikno Mertokusumo, ***Penemuan Hukum Sebuah Pengantar***, Yogyakarta, Liberty, 2006.
- Suharsimi Arikunto, ***Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek***, Jakarta, Rineka Cipta, 2002.
- Tongat, ***Hukum Pidana Materill: Tinjauan Atas Tindak Pidana Terhadap Subjek Hukum dalam KUHP***, Jakarta, Djambatan, 2003.
- Urip Santoso, ***Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta***, Jakarta, Prenadamedia, 2016.
- Van Gerven dan Leijten, ***Theorie en praktijk van de rechtsvinding***.
- Wirjono Prodjodikoro, ***Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia***, Jakarta, PT. Eresco, 1981.
- Wirjono Prodjodikoro, ***Tindak-Tindak Pidana Tertentu di Indonesia***, Bandung, Eresco, 1985.
- Wirjono Projodikoro, ***Tindak-tindak Pidana Tertentu di Indonesia***, Bandung, Refika Aditama, 2010.
- Zaeni Asyhadie dan Arief Rahman, ***Pengantar Ilmu Hukum***, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada, 2013.

Undang- Undang

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Kitab Undang-undang Hukum Pidana

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah

Jurnal hukum

Syafruddin Kalo, ***Penegakan Hukum yang Menjamin Kepastian Hukum dan Rasa keadilan Masyarakat***, diakses dari <http://www.academia.edu.com> diakses pada tanggal 30 Juli 2019.

Teguh Imam Santoso, ***Pelaksanaan Pengawasan Terhadap Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah Oleh Kepala Kantor Pertanahan Di Kota Bandar Lampung***, diakses dari <http://jurnal.fh.unila.ac.id/index.php/han/article/view/191> diakses pada tanggal 3 Agustus 2019.